

Előterjesztés
Dunakeszi Város Önkormányzat
Képviselő-testület
2012. június 28-i ülésére

Tárgy : A Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda válasza a 97/2012. (IV. 26.) számú Képviselő-testületi határozat alapján történt megkeresésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 97/2012. (IV. 26.) számú határozatában kért fel, hogy szerezzem be a Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda írásos véleményét az alábbi kérdésekkel kapcsolatban:

- a) Dunakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 1996. április 11-i, 1997. szeptember 11-i, 2002. április 11-i, 2002. augusztus 22-i, 2003. április 29-i, 2003. május 15-i zárt képviselő-testületi üléseinek, a Dunakeszi 0155. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlannal kapcsolatos napirendi pontjainak, illetve a testületi ülésekről készült jegyzőkönyveinek esetleges nyilvánosságra hozatala;
- b) az ingatlan eredeti, beruházások előtti állapot szerinti helyreállítása;
- c) a Metal Star '97 Kft. által felszólítás ellenére meg nem fizetett használati díj érvényesítése,
- d) az önkormányzat birtokba kerülése.

A Képviselő-testület felkért továbbá, hogy a Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda írásos véleményének beérkezését követően tegyem meg a szükséges intézkedéseket.

2012. május 09-én a jelen előterjesztés *1. számú mellékletében* szereplő levelemben fordultam az ügyvédi irodához. A megkeresésre reagálva 2012. májusában kaptam meg az Ügyvédi Iroda első válaszát. Az előző Képviselő-testületi ülésre már elkészült a válasz, amelyet akkor napirendre is vettünk, ám Nyíri Márton köznyezetvédelmi tanácsnok úr kérésére végül nem került megtárgyalásra. Ezt követően tanácsnok úr személyesen egyeztetett a Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda az ügyben eljáró alkalmazott ügyvédjével, dr. Turi Györggyel. Az egyeztetést követően a megbeszélésen elhangzottak alapján módosított - 2012. június 13-án beérkezett- levél képi jelen előterjesztés tárgyát, mely a *2. számú mellékletben* található.

Tekintettel az ügy jelentőségére, indokoltnak tartom a válasz Képviselő-testület elé tárását.

Fentiek alapján a következő javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat

Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda 97/2012. (IV. 26.) számú Képviselő-testületi határozat alapján történt megkeresésére adott írásbeli válaszát tudomásul veszi, és elfogadja.

Határidők és felelősök:

Határidő : **azonnal**, Felelős: **Dióssi Csaba**

Koordinátor : **Önkormányzati- és Jogi osztály**

Dunakeszi, 2012. június 19.

Láttam :
Dr. Molnár György jegyző



Dióssi Csaba
polgármester

Készítette :

Ellenőrizte :

DUNAKESZI VÁROS



POLGÁRMESTERE

IR TATÓRA

2012 MAJ 14.

ÉRKEZETT

2120 Dunakeszi, Fő út 25. • Tel.: 27-341-303 • Fax: 27-341-208

Biczi és Tuzson
Ügyvédi Iroda

Részére

Budapest
Rákóczi Út 11. III/1
1088.

DUNAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA		
ÉRKEZETT		
2012 -05- 15		
K-XVI-424/2012 melléklet		
Tulajdonszám:	Utószám:	Előadó:
		Dr. Pásztor A.

Tisztelt Dr. Biczi Tamás úr!

Dunakeszi Város Önkormányzatának képviseletében az alábbiakkal fordulok Önhöz:

Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2012. április 26-án tartott ülésén elfogadta a – jelen levél mellékletét képző – 97/2012. (IV. 26.) számú határozatot, melyben felkért, hogy kérjem ki a Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda – mint az Önkormányzat jogi képviseletét általános meghatalmazás alapján ellátó ügyvédi iroda frásos véleményét az alábbi – a Metal Star '97. Kft.-vel fennálló jogvitával kapcsolatos - kérdésekben:

1. Dunakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 1996. április 11-i, 1997. szeptember 11-i, 2002. április 11-i, 2002. augusztus 22-i, 2003. április 29-i, 2003. május 15-i zárt képviselő-testületi ülésein tárgyalta a Dunakeszi 0155. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan ügyét. A közelmúltban felmerült a fent említett testületi ülések vonatkozó napirendi pontjainak, illetve a testületi ülésekről készült jegyzőkönyvek esetleges nyilvánosságra hozatala. A zárt ülések megtartására a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 12. § (4) b) pontja alapján került sor. A hivatkozott törvényhely kimondja, hogy a Képviselő-testület zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés és az általa kiírt pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás üzleti érdeket sértene. Tekintettel arra, hogy Dunakeszi Város Önkormányzata perben áll a Metal Star '97' Kft.-vel, kérem a pertaktikai szempontok figyelembevételével szíveskedjen nyilatkozni a jegyzőkönyvek esetleges nyilvánosságra-hozatalával kapcsolatban.
2. Mennyiben lehet indokolt az Önkormányzat részéről az ingatlan eredeti, beruházások előtti állapot szerinti helyreállítását követelni?
3. Pertaktikai szempontból indokolt-e a Metal Star '97 Kft. által felszólítás ellenére meg nem fizetett használati díj érvényesítése? Ha igen, akkor ezt milyen módon a legcélszerűbb végrehajtani?

4. Az 1-3. kérdésekre adott válaszok figyelembe vételével kedvező-e az Önkormányzat számára, ha kezdeményezi az Ingatlan önkormányzati birtokba kerülését?

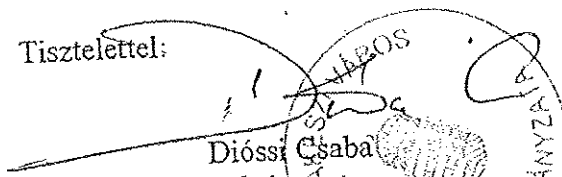
Nyíri Márton képviselő-úr a 2012. április 26-i testületi ülésre nyújtotta be az általa a Dunakeszi 0155. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan ügyében általa készített vizsgálati anyagot. A képviselő-úr vizsgálati anyaghoz kapcsolódó előterjesztését, az általam benyújtott módosító indítványt, az elfogadott képviselő-testületi határozatot, illetve a testületi ülés jegyzőkönyvének vonatkozó részét jelen levélhez mellékelten csatolom.

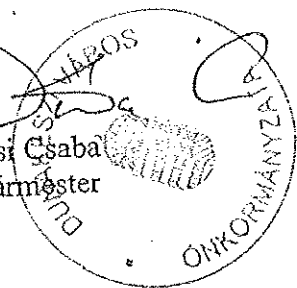
A teljeskörű tájékoztatás érdekében – tekintettel a vizsgálati anyag nagy terjedelmére – jelen levél megküldésével párhuzamosan e-mailben küldöm meg az Ügyvédi Iroda részére. Kérem, szíveskedjen azt áttanulmányozni, mivel a folyamatban lévő peres eljáráshoz kapcsolódó fontos, új információkat is tartalmazhat.

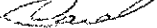
Mihamarabbi válaszát előre is köszönöm.

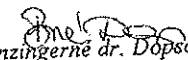
Dunakeszi, 2012. 05. 09.

Tisztelettel:


Dióssi Csaba
polgármester



Készítette: 
dr. Dávid Csilla
Jogi ügyintéző

Ellenőrizte: 
Benzingerné dr. Döpsa Melinda
osztályvezető

Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda

H-1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet 1.
Tel.: (1) 373-0090, fax: (1) 373-0089, e-mail: office@b-t.hu

Dunakeszi Város Önkormányzata

Dunakeszi

Fő út 25.

2120

Dióssi Csaba Polgármester Úr részére

Tárgy: feljegyzés a Metalstar '97 Kft.-vel
kapcsolatos peres eljárásra tekintettel felmerült
kérdések körében

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Ön 2012. május 09. napján kelt levelében feltett kérdésekkel kapcsolatban az alábbiakkal fordulok Önhöz:

1.

Zárt ülések kérdése

A hivatkozott képviselő – testületi üléseken zárt ülés keretében hozott döntéseket a Képviselő – testület a 0155 hrsz. alatt felvett ingatlan hasznosításával kapcsolatban.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 12. § (4) bekezdés b.) pontja szerint a Képviselő – testület zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés és az általa kiírt pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás üzleti érdeket sértene.

A képviselő-testület fenti törvényhely értelmében csak két ügykörben dönthet zárt ülés elrendeléséről, ezeknél is a törvényben meghatározott feltétel megléte esetén. A testület a vagyonával való gazdálkodás és az általa kiírt pályázat tárgyalásakor is csak akkor rendelhet el zárt ülést, ha a nyilvános tárgyalás üzleti érdeket sértene. A törvény az üzleti érdek fogalmát nem határozza meg. *Az üzleti érdek fennállhat önkormányzati részről, valamint a napirenddel érintett más személynél, szervezetnél is. Az önkormányzat vagyonnal, tulajdonnal rendelkezik, így a piaci élet szereplője. Mint minden más piaci szereplőnek, az önkormányzatnak is lehetnek üzleti titkai, érdekei.* Ezért az önkormányzat és az érintett érdekében teszi lehetővé a törvény a zárt ülés elrendelését.

Fontos szabály azonban, hogy a zárt ülésen hozott határozatokat is kötelező nyilvánosságra hozni, e körben tehát csupán a döntést megelőző vitát, észrevételt, javaslatot kezeli úgymond zártan a jegyzőkönyv, a döntést magát természetesen nem.

A zárt ülés elrendeléséről a képviselő-testület minősített többséggel dönt. Meglátásunk szerint nyilvánvaló, hogy okkal rendelt el a testület a hivatkozott ülések napirendi pontjainál zárt ülést.

A szóban forgó peres eljárásban egyelőre nem merült fel a Felperes részéről a tárgybeli jegyzőkönyvek megismerésének igénye, mi magunk sem látjuk a per jelen szakaszában indokoltnak a jegyzőkönyvek tartalmára való hivatkozást, illetve mint okirati bizonyíték előterjesztését.

A korábbi zárt ülések anyagának nyilvánosságra hozatala számos kérdést vet fel, és e körben rendkívül körültekintően kell eljárni. Adott esetben egy ellenérdekű fél (esetünkben a Metalstar '97 Kft.) a jegyzőkönyvből kiragadott részletek, észrevételek, többségi támogatást nem nyert javaslatok felhasználásával megnehezítheti az Önkormányzat álláspontjának kifejtését, szükségtelen és elhúzódozó viták, (tanú)bizonyítások felé terhelti az ügymenetet, amely hátráltathatja az amúgy is elhúzódozó per érdemi befejezését.

Egy további nézőpontra is fel szeretnénk hívni a Tisztelt Polgármester Úr figyelmét. A hivatkozott zárt ülések elrendelésére az Ötv. 12. § (4) bekezdés b.) pontja alapján, vagyis az üzleti érdek nyilvánossággal való érdeke miatt került sor. Az üzleti érdek a másik fél részéről is fennállhat(ott). Jelezni szeretnénk, hogy a jelenleg folyamatban lévő perbe a Dunakeszi Környezetvédők Egyesülete a per kezdeti szakaszában be kívánt avatkozni, mivel álláspontjuk szerint a per közérdeket érint. A beavatkozást a felperes Metalstar '97 Kft. ellenezte, mivel *„magánjogi perről lévén szó a felek szerződéses viszonya a per tárgya, amely kapcsán üzleti titok is az eljárás anyagává válhat.”* (Fővárosi Ítéltábla 5.Pfk.26.374/2009/2. sorszámú végzés indokolása). A bíróság első, illetve az Egyesület fellebbezése folytán másodfokon is elutasította a beavatkozás iránti kérelmet, vagyis kvázi helyt adott az üzleti titokra vonatkozó kifogásnak.

Fentiek analógiájára ad absurdum a korábbi zárt ülések anyagának nyilvánosságra hozatalához be kellene szerezni a Metalstar '97 Kft. hozzájárulását is.

A Tisztelt Polgármester Úr kérdésére válaszolva azzal a javaslattal élnénk, hogy a Polgármesteri Hivatal Jogi Osztálya ügyvédi irodánk közreműködésével vizsgálja át a szóban forgó jegyzőkönyvek tartalmát, és a vizsgálatról készült jelentésben elemzett kockázatok függvényében döntsön arról a Képviselő – testület, hogy nyilvánosságra hozzák-e a jegyzőkönyvek tartalmát?

2.

Eredeti állapot helyreállításának kérdése

Mint az már ismert, a Felek között korábbi peres eljárásban, illetve a jelenleg folyamatban lévő eljárásban is (jog)vita tárgyát képezi az a kérdés, hogy melyik (a 2000. évben, vagy a 2002. évben datált) szerződés az érvényes és hatályos?

Tartalmát tekintve a két szerződésben közös az a momentum, hogy - ugyan más –más feltételekkel, illetve sajnálatos módon egzaktnál körül nem írtan, - de a bérlő által végzett és a szerződés időbeli hatálya alatt elvégzendő beruházásokról esik szó.

Több testületi ülésen döntött arról az Önkormányzat, hogy egyes fejlesztésekhez megadja a tulajdonosi hozzájárulást.

Nyilván csak a bíróság fog majd tudni állást foglalni (valószínű, hogy csak egy külön eljárásban) abban a kérdésben, hogy melyik szerződés az érvényes és hatályos, ennek kapcsán fog eldőlni az a kérdés is, hogy milyen jogkövetkezmények alkalmazására kerülhet sor.

A bérlő által végzett beruházások előtti (eredeti) állapot helyreállítását – különös tekintettel a fentebb említett tulajdonosi hozzájárulásokra – eredménnyel követelni csak és kizárólag abban az esetben lehetséges, amennyiben bizonyítást nyer, hogy az építkezés(ek) a tulajdonosi hozzájárulás(ok)tól *merőben* eltérően valósult(ak) meg, vagyis oly mértékben szegett szerződést a másik fél, hogy az eredeti állapot, mint jogkövetkezmény alkalmazására kerülhet sor.

Észrevételezném, hogy a perben éppen a napokban rendelt ki (felperesi indítványra) igazságügyi szakértőt a bíróság, annak megállapítására, hogy a megvalósult építkezés a tulajdonosi hozzájárulásnak illetve a hatósági engedélyeknek megfelel-e?

A Tisztelt Polgármester Úr által feltett kérdésre a fenti szakértői vélemény ismeretében lehet választ adni.

3.

Használati díj érvényesítése

Dunakeszi Város Önkormányzatától, mint Megbízótól kapott utasítás értelmében a Metalstar '97 Kft.-vel szemben azt az álláspontot képviseljük, hogy a 2000. december 22. napján létrejött bérleti szerződés volt érvényes. Ez a szerződés 2009. június 1. napi határozott időtartammal lejárt. Ettől az időponttól kezdve a bérlő általi birtoklás jogcím nélküli, így birtoklásának időtartamáig használati díjat köteles fizetni.

Mivel a Metalstar '97 Kft. álláspontja szerint a 2002. évben aláírt okirat az érvényes és hatályos bérleti szerződés, így természetesen vitatja az Önkormányzat használati díj iránti igényét. Amennyiben nem történik teljesítés a cég részéről, természetesen peres eljárásban lehet érvényesíteni a használati díj iránti igényt.

A korábbi, illetve jelen perben hozott jogerős (rész)ítéletek szerint - mivel megállapítási keresetnek jelen esetben helye nincs – a bíróság nem döntött a mai napig érdemben arról, hogy melyik szerződés az irányadó a Felek viszonyában. Kitért azonban a bíróság arra, hogy amennyiben adott esetben az Önkormányzat valamilyen igénnyel lép fel a Kft.-vel szemben, példának okáért hivatkozva a 2000. évben kötött szerződés lejártára, és e körben használati díjat követelve, abban az esetben már vizsgálat tárgyát fogják képezni a szerződések, így ebben a kérdésben érdemi döntés születhet.

Amint a fentiekben előadtuk, a perben jelenleg szakértői vizsgálat tárgyát képezi az, hogy a Metalstar '97 Kft. egyáltalán a korábbi tulajdonosi hozzájárulások, illetve hatósági engedélyek alapján építkezett-e? Amennyiben megállapítást nyer, hogy jelentős mértékű eltérésre került sor, ahogy a fentiekben kifejtettük, előterjeszhető olyan tartalmú kérelem, amely az eredeti állapot helyreállítására irányul.

Javasoljuk a Tisztelt Önkormányzatnak, hogy az elévülést elkerülendő, időről – időre szólítsa fel írásban a céget a használati díj megfizetésére!

A szakértői vélemény függvényében kerülhetünk döntési helyzetbe abban a kérdésben, hogy külön eljárás keretében követeljük-e a használati díjat, vagy sor kerülhet az eredeti állapot helyreállítása iránti kérelem előterjesztésére, és e körben az elmaradt használati díj behajtására?

4.

Birtokba kerülés kérdése

A „bérleti szerződések” vitájának tükrében nyilván nem egyértelmű, hogy ki jogosult jelenleg az ingatlan birtoklására, vagyis a két álláspont eltér a tekintetben, hogy

- mivel a 2000. évi szerződés időtartama lejárt, követelhető a birtok visszaszolgáltatása, illetve
- a 2002. évben datált okirat az irányadó, amely határozatlan időtartamot jelöl, így a bérlő jogosult az ingatlan birtokára (más kérdés, hogy bérleti díjat információink szerint erre a szerződésre tekintettel egyébként sem fizet).

Ahhoz, hogy választ lehessen adni arra a kérdésre, hogy kedvező lehet-e az Önkormányzat birtokba kerülése, először meg kell vizsgálni azt a kérdést, hogy egyáltalán milyen módon kerülhetne az Önkormányzat birtokba?

Amennyiben az Önkormányzat - hivatkozva a 2000. évi bérleti szerződés lejártára – külön eljárásban követelné a birtokbaadást, a bíróság a fentiekben eloadottak szerint mindenképp állást foglalna a szerződések érvényességének és hatályának kérdésében. Ebben az esetben nyilván döntés születne a már felépített épületek további jogi sorsában is, nevezetesen hogy kit illet milyen mértékben az épületek, beruházások tulajdonjoga?

A fent hivatkozott szakértői vélemény azonban előzetesen olyan megállapítást is tehet, hogy az épületek, beruházások tulajdonosi hozzájárulástól és/vagy hatályos építési engedélytől eltérően valósultak meg. Ebben az esetben pedig akár építéshatósági eljárás keretében kötelezhető lenne a cég, hogy állítsa vissza az eredeti állapotot stb. Ilyen szituációban viszont célszerűnek tűnhet, hogy egyelőre a Metalstar '97 Kft. maradjon birtokban.

Természetesen azt is figyelembe kell venni, hogy egy adott építéshatósági kötelezés esetén a végrehajtás – tekintettel a cég teljesítő képességére/hajlandóságára – milyen eredményre vezethet reálisan, ugyanis az érdemi végrehajtás akár évekig is húzódhat, ha egyáltalán valaha eredményt ér el.

A Tisztelt Polgármester Úr által feltett kérdéseket a fentiekben igyekeztünk a legjobb tudásunk szerint megválaszolni, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a feltett kérdések megválaszolása stratégiai döntések függvényében lehetséges teljes körűen. Ahhoz, hogy a „Strand – ügyben” konkrét, érdemi előrelépés történjen, arra lenne szükség, hogy a Tisztelt Képviselő – testület határozott elképzelést alakítson ki az ingatlan további hasznosítására vonatkozóan, különös tekintettel az időközben hozott vízbázissal kapcsolatos határozatra.

Végezetül engedje meg a Tisztelt Polgármester Úr, hogy néhány észrevételt fűzzünk Nyíri Márton Képviselő Úr által jegyzett „Jelentéshez”:

A Jelentés kronológiájának részében az alábbi megállapítás szerepel:

2006. április 11. - A Fővárosi Ítéltábla másodfokú, jogerős ítéletében jóváhagyja a Pest Megyei Bíróság elsőfokú ítéletét - kimondják, hogy a 2000. december 22-i szerződés "érvényben van és változatlan tartalommal fennáll"

Bár az első fokú ítéletben ez a mondat (egyébiránt nem a rendelkező részben, hanem az indokolásban) szerepel, mivel a II. fok megváltoztatta az első fokú ítélet indokolását, ez a mondat jogilag nem releváns.

Az alábbi állítás félreértésre adhat okot, tehát nem helyénvaló:

2006. - A Pest Megyei Bíróság első fokon elutasítja az Önkormányzat keresetét, nem érvényteleníti a 2000. december 22-i szerződést - a bérlő fellebbez a döntés ellen

A megjelölt mondatot annyiban kell pontosítani, hogy nem érvénytelenítés iránt, hanem a szerződés megszűnése iránt indult a peres eljárás.

A jelentés 37. oldalán az alábbi bekezdés sem helytálló (a semmisség jogerősen soha nem lett kimondva a bíróság által):

A szerződést fentiek szerint ugyanakkor a felhatalmazott Windhager Károly bizottsági elnök mellett nem a szintén felhatalmazott polgármester, hanem a közbeszerzési bizottság elnöke, Kovács László írta alá, aki erre nem volt felhatalmazva. Windhager Károly számára pedig (aki által vezetett bizottság hatalmazta fel őt magát és a polgármestert a szerződés aláírására) nyilvánvalónak kellett lennie, hogy nem a másik jogosulttal együtt, hanem egy harmadik, jogosulatlan személlyel együtt írja alá a bérleti szerződést, amely így természetesen semmis, ahogyan azt később a Bíróság ki is mondja.

A jelentés 56-58. oldalán leírtakat nem kommentáljuk, csak annyit kívánunk megjegyezni, hogy nagyon messzire vezető következtetéseket von le belőle a jelentés készítője. A magunk részéről tájékoztatjuk a T. Önkormányzatot, hogy mindenkor úgy jártunk el, ahogy a megbízó mindenkor utasított bennünket.

A jelentés 63. oldalán az alábbi bekezdés (részben a fentiekben előadottak alapján) nem helytálló, pontatlanságokat és valótlanosságokat tartalmaz:

A Pest Megyei Bíróság első fokon elutasítja a Dunakeszi Önkormányzat keresetét a 2000. december 22-i szerződés megszűnésének megállapítására, majd 2006. április 11-én, másodfokon, jogerősen a Fővárosi Ítéltábla is helyben hagyja az első fokú bíróság ítéletét, és nemcsak hogy nem mondja ki a 2000. december 22-i szerződés érvénytelenségét, hanem úgy fogalmaz: „a felek között 2000. december 22-én létrejött szerződés hatályos és változatlan tartalommal fennáll”. Magyarozatként úgy fogalmaz az ítélet, hogy szerződésbontó feltételként csak olyan esemény alkalmazható, mely a felek akaratán kívül áll. A tulajdonosi szerkezet megváltozása ugyanakkor nem esik a Kft. mint szerződő fél akaratán

kívül, hisz egyértelmű döntés eredménye, így a szerződés 9. pontja nem érvényes, arra hivatkozni nem lehet.

Az ítélet csupán azt mondja ki, hogy a 2000. december 22-i szerződés érvényes és változatlan tartalommal fennáll. Nem mondja ki ugyanakkor, hogy KIZÁRÓLAG e szerződés a hatályos, mivel a másik, Kovács László és Windhager Károly bizottsági elnökök által 2002. március 28-án aláírt szerződés nem képezi a per tárgyát. Ezen megállapításon az önmagában nem változtat, hogy mi magunk, ezen anyag készítői vitatjuk a 2002. március 28-i szerződés érvényességét.

„a felek között 2000. december 22-én létrejött szerződés hatályos és változatlan tartalommal fennáll” –ez a mondat, ahogy a fentiekben jeleztük, jogilag nem releváns, ugyanis sem az első fok, sem a másodfok nem foglalt állást a szerződések érvényessége körében, a Pp. 123. §-a alkalmazhatósága hiányában, vagyis nem volt helye megállapítási keresetnek, így érdemben nem született döntés.

Budapest, 2012. május 15.

Tisztelettel:

dr. Turi György
Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda