

SZENTENDRE VÁROS POLGÁRMESTERE

A tájékoztató előkészítésében közreműködött:

Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

TÁJÉKOZTATÓ

a CYEB Energiakereskedő Kft. és Szentendre Város Önkormányzata közötti vitás ingatlanügy jelen állásáról

(Készült: a Képviselő-testület 2020. július 15-i rendkívüli ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 180/2018. (X.11.) Kt. sz. határozata alapján 2018. október 31-én településrendezési szerződést, 2019. március 12-én telekalakítással vegyes ingatlan csere szerződést kötött a CYEB Energiakereskedő Kft-vel.

A Képviselő-testületének 2018 őszén hozott döntését komoly vita előzte meg az ingatlanok cseréjéről, előnyökről-hátrányokról, értékaránytalanságról, valamint a Postás strand területéhez kapcsolódó zöld területen megépülő irodaházakról.

Bár az előző város vezetés hatályos és érvényes szerződesei kötik az új városvezetést is, ennek ellenére teljesszűrt megvizsgálásra került, milyen lehetőségek állnak rendelkezésünkre a kötelemből történő szabadulásra, vagy a szerződések kedvezőbb feltételekkel történő módosítására.

A választások után értesült az önkormányzat vezetése arról, hogy az Állami Számvevőszék feljelentése alapján (2019. július 4.) a Szentendrei Járási Ügyészség 2019 október 15-én „jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette miatt” bűnügyi eljárás folytatását rendelte el, mivel a két fél között telekalakítással vegyes ingatlan csere szerződés ügyében a Dunakeszi Rendőrfőkapitányság anélkül akarta megszüntetni az eljárást, hogy érdemi nyomozati cselekményt végzett volna, és bekérte volna az eljáráshoz szükséges iratokat.

A Dunakeszi Rendőrfőkapitányság az elrendelt nyomozás lefolytatását követően azt állapította meg, hogy a feljelentésben foglalt cselekmény nem bűncselekmény, ezért a nyomozást 2020. április 2-án megszüntette.

Ezt követően a CYEB polgári pert indított Szentendre Város Önkormányzat, mint alperes ellen 2020. május 5-én, majd 2020. május 22-én a bíróság által formai okokból történő visszautasítást követően ismételt benyújtott keresetével.

E keresetlevél kikérése, majd átvétele időközben megtörtént (ezt csatoljuk).

2020. július 08-án a Szentendrei Járásbíróság 11.G.40.017/2020/8. a CYEB Energiakereskedő Kft. felperesnek – Szentendre Város Önkormányzata (2000 Szentendre, Városháza tér 2.) alperessel szemben szerződés módosítása iránt előterjesztett perében meghozott végzésével a felperes perfeljegyzés elrendelése iránti kérelmét elutasította.

Részletes kifejtés:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 180/2018. (X.11.) Kt. sz. határozata alapján 2018. október 31-én településrendezési szerződést (a továbbiakban: Településrendezési szerződés), 2019. március 12-én telekalakítással vegyes ingatlan csere szerződést (a továbbiakban: Csere szerződés) kötött a CYEB Energiakereskedő Kft-vel (a továbbiakban: CYEB). A Csere szerződés függőben tartással került a földhivatalba beadásra, tekintettel arra, hogy a telekalakítás feltétele, hogy a Szentendre belterület 25/2 hrsz-ú ingatlanon álló épület (volt kaszinó) elbontásra kerüljön, és az ingatlan „kivett, beépítetlen” besorolású legyen. Ennek érdekében a CYEB vállalta, hogy 2019. augusztus 26. napjáig intézkedik az épület bontása és a 25/2 hrsz. ingatlan „kivett, beépítetlen terület” területté történő átminősítése iránt. Tekintettel arra, hogy az átminősítést a földhivatal a függőben tartás ideje alatt nem vezette át, az törlésre került. A Csere szerződést ismételt be kellene nyújtani a földhivatalba.

A jelenleg hatályos szerződés azonban már az alábbi okok miatt mindenképpen módosítandó. A Postás strand önkormányzati fejlesztése miatt a Postás strand telkeinek összevonására volt szükség, mely telekalakítási eljárás sorrendben megelőzte az Önkormányzat és CYEB közötti telekcsere célzó telekalakítást. Mivel a Postás strand miatti telekalakítás átvezetését követően módosultak a helyrajzi számok és a térmértékek, ezért aktualizálni szükséges a Csere szerződés vázrajzát, és annak megfelelően módosítani szükséges a Csere szerződést is.

Bár az előző város vezetés hatályos és érvényes szerződesei kötik az új városvezetést is, ennek ellenére teljes körű megvizsgálásra került, milyen lehetőségek állnak rendelkezésünkre a kötelemből történő szabadulásra, vagy a szerződések kedvezőbb feltételekkel történő módosítására.

Külsős jogi szakértő bevonásával megvizsgáltuk annak a lehetőségét is, hogy polgári per indítása, vagy büntető eljárás kezdeményezése lehetőséget biztosítana-e a kötelemből szabadulásra. Tudomásunkra jutott, hogy az ügyben 2019. május 30. napján magánszemély bejelentést tett az Állami Számvevőszéknél (a továbbiakban: ÁSZ). Mivel a vizsgálat nem tartozik az ÁSZ hatáskörébe, ezért jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette miatt 2019. július 4. napján ismeretlen tettes ellen feljelentést tett az ÁSZ a PMRFK Gazdaságvédelmi Osztályán. A Dunakeszi Rendőrfőkapitányság, mint eljáró nyomozó hatóság az ügyben a nyomozást – mivel nem bűncselekmény – megszüntette. A megszüntetés ellen a magánszemély panaszt

tett. A panaszt, mint nem jogosulttól származót a Szentendrei Járási Ügyészség elutasította, ugyanakkor saját hatáskörben eljárva az eljárást megszüntető határozatot hatályon kívül helyezte és az eljárás folytatását rendelte el 2019. október 15-én. Az ügyészségi határozat indoklása szerint vizsgálendő, hogy „törvényes volt-e az önkormányzati forgalomképtelen törzsvagyon megosztása és átsorolása, másrészt az értékbecslés során valóban a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően jártak-e el.”

A Dunakeszi Rendőrkapitányság az elrendelt nyomozás lefolytatását követően megállapította, hogy a feljelentésben foglalt cselekmény nem büncselekmény, ezért a nyomozást 2020. április 2-án megszüntette, ugyanakkor az eljárás lezárásáról az önkormányzat hivatalos értesítést nem kapott. Éppen ezért ez ügyben tájékoztatást kértünk a Szentendrei Járási Ügyészségtől.

Időközben a CYEB polgári pert indított Szentendre Város Önkormányzat, mint alperes ellen – korábban a bíróság által formai okok miatt visszautasított, majd 2020. május 22. napján ismételten benyújtott és a bíróság által is befogadott – keresetlevelével. Keresetében a CYEB elsődlegesen a Csereszerződés bíróság általi módosításának elrendelését kéri a keresethez F/B/1. szám alatt csatolt módosítások, valamint az F/B/2. szám alatt csatolt változási vázrajz alapján. A kereseti kérelem alapját képező szerződésmódosítást jelen tájékoztatóhoz is csatoljuk. Az elsődleges kereseti kérelem jogalapjaként a CYEB a Ptk. 6.192. §-a szerinti bírósági szerződésmódosítást jelölte meg, amely alapján a fél tartós jogviszonyban a szerződés módosítását kérheti, amennyiben a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené, és a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe, azokat nem ő idézte elő és nem is volt részéről a szerződéskötéskor előrelátható. Amennyiben a bíróság az elsődleges kereseti kérelemnek nem adna helyt, úgy másodlagosan a szerződésmódosításhoz szükséges önkormányzati jognyilatkozatok (hozzájárulások) pótlását kéri a bíróságtól a Ptk. 1:5. § (2) bekezdése alapján, amely szerint joggal való visszaélés esetén a bíróság a megkívánt nyilatkozatot ítéletével pótolhatja, ha a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, és az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A CYEB tehát elsődleges és másodlagos kereseti kérelmében is a Csereszerződés módosításának bíróság általi létrehozását kérte, csupán más jogi érvelés alapján. Felperes keresetlevelében jelezte továbbá, hogy amennyiben a kért szerződésmódosításra nem kerül sor (akár a felek megállapodása, akár a bíróság ítélete miatt), úgy a szerződés meghiúsulásából eredő kár tekintetében jogfenntartással él, előzetesen a kár összegét 175.200.000,- Ft-ban jelölte meg a keresetleveléhez csatolt szakvélemény alapján. Felperes keresetében utalt rá, hogy a kárösszeg elmaradt haszonból és a felperesnél már felmerült költségekből is áll, ezek arányát azonban nem részletezte.

A CYEB keresetének (a 8. oldalán) „tényállás részeként említi”, hogy már 2019 novemberében kapott vételi ajánlatot egy vevőtől az ingatlanokra, melyet csak azért nem realizált, mert az önkormányzat a „szerződésmódosítást és a csereszerződésmódosítást nem írta alá”. Ugyancsak „tényállás keretében tárja fel” az önkormányzatot perlő CYEB, hogy egy 2020. 02.10-én kelt okirat alapján, adásvételi előszerződést kötött az ingatlanok értékesítésére, mely szerint az ingatlanok együttes vételára 525.000.000.- HUF + ÁFA. (Ezt csatoljuk.)

A CYEB ügyvezetője, Szebeni Márton a korábbi önkormányzat vezetése által megkötött szerződéstől elállni nem kíván, viszont felajánlotta az önkormányzatnak a tulajdonában álló, az ingatlan cserével érintett 25/2 hrsz-ú, 5829 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, valamint a 27/2 hrsz-ú, 3864 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok megvételét egyben, bruttó 698.500.000,- Ft vételáron. Annak érdekében, hogy megállapíthassuk, mennyire reális az ajánlat, az ingatlanok valós forgalmi értékének megállapítására ingatlanforgalmi értékbecslést készítettünk. Az ingatlanforgalmi értékbecslés összege, kb. 100.000,- Ft + ÁFA kiadást jelent. Ennek figyelembevételével érdemes mérlegelni azt, hogy város tegyen-e vételi ajánlatot a CYEB-nek, annak érdekében, hogy elkerüljük a Postás strand területéhez kapcsolódó ingatlanegyüttesen az előző városvezetés által támogatott irodaházak megépítését.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a tájékoztató megtárgyalni és tudomásul venni szíveskedjen!

Szentendre, 2020. július 14.

Fülöp Zsolt
polgármester

A tájékoztató törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2020. július 14.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Előkészítette:

dr. Klúcsó Anita
jogtanácsos

Kiss Gabriella
főépítész

Elek Zsófia
kabinetvezető