

A 2013. november 27-én 13.00 órától megtartott tárgyaláson Paksi Imre polgármester meghallgatására került sor. A polgármester által előadottakra – bár annak zöme nem függ össze a keresetünkkel – a Malomdűlő Kft nevében az alábbi észrevételeket teszem:

Általánosságban elmondható, hogy a Paksi Imre által előadottak érdemi részét a korábban benyújtott írásos dokumentumok kellőképpen cáfolják. Ugyanakkor, mivel az alperes a továbbiakban sem fog tudni várhatóan semmi mással előrukkolni, részletesen kifejtem álláspontunkat az elhangzottakról.

Az első kérdéskör, amit Paksi Imre taglalt az én helytelen magatartásom. Annak érdekében, hogy a jövőben el lehessen kerülni viselkedésem folyamatos elemzését, inkább részletesen bevallom „bűneimet”:

2002 és 2004 között azt találtam mondani, hogy dr. Fiák István a jogi bizottság elnökeként szándékosan megtéveszti a laikus képviselő-testületet. Az ügyvéd úr pert indított, vitatta a szándékosságot, én visszavontam az állítást, a bíróság pedig lezárta az ügyet.

Miután Vargáné Vass Éva jegyző hatáskörét túllépve, a korábbi Kt határozat ellenére és úgy, hogy több mint, egy évig túsztatott, hogy a lejegyzéshez szükséges összes iratot beszerezsem, kiadta a határozatát, hogy a Téglagyári utat nem jegyzi le, elküldtem a jó k... anyjába, amiért feljelentett becsületsértésért. A bíróság azzal vetette el az ügyet, hogy a jegyző talán úgy végezze a munkáját, hogy ne adjon okot az ilyen atrocitásokra, de engem is figyelmeztettek, hogy szépen beszéljek a hivatalban.

Az is igaz, hogy amikor a Képviselő-testület meghozta azt a határozatát – miszerint akkor bocsátják az első körös szakhatósági véleményezésre a Szabályozási Terv módosítását és teszik ezzel szerintük lehetővé a Téglagyári út lejegyzését, ha új számunkra hátrányos feltételeknek eleget teszünk – otthagytam a Kt ülést és becsaptam magam mögött az ajtót.

Arra is volt precedens, hogy egy a Budai Téglázrt-vel és az Önkormányzattal folytatott egyeztető tárgyaláson az asztalra csaptam és azt mondtam, hogy a Budai Téglázrt-nek ugyanolyan elvek szerint kell a község fejlesztéséhez hozzájárulni, mint Malomdűlő telektulajdonosainak, majd otthagytam az egyeztetést.

Ezekén kívül számos alkalommal röplapokon kritizáltam a községvédőket, Küller Jánost, illetve Paksi Imrét és képviselőcsapatát, de ezekért nem jelentettek fel.

A másik kérdéskör, amelyet hosszan boncolgatott Paksi Imre az a Küller Jánossal való kapcsolat. Ennek végleges tisztázására az alábbiakat terjesztem elő:

Küller János nélkül a Malomdűlő Lakópark nem létezne. 2002 előtt ő volt az, aki felismerte, hogy a fejlesztési területekből befolyó bevételekből lehet a község elmaradott infrastruktúráját a szomszédos települések színvonalára emelni. Jó együttműködésünk eredményeképpen kerülhetett sor az építési telkek kialakítására és a 2002-es Megállapodás megkötésére.

A 2002-es választások után a többségbe került hét községvédő képviselő dr. Fiák István és az általa delegált jogi képviselő Dr. Czugler Péter együttes javaslatára bírósági eljárást indított a 2002-es Megállapodás semmissé tételéért, majd szintén ők voltak azok, akik a 2004-es Megállapodást és Peres Egyezséget tető alá hozták.

Küller János nem értett egyet és nem volt hajlandó aláírni ezeket, így a Képviselő-testület felfüggesztette és Szimeth Mária alpolgármester asszonnyal íratta alá a Megállapodást.

Küller János érthetően megsértődött, árulásnak vélte, hogy úgymond lepaktáltam a községvédőkkel. Nem vette figyelembe, hogy engem társaim arra ösztönöztek, hogy minden alkalmat ragadjak meg, ha pereskedés helyett előre tudom mozdítani Malomdűlő közművesítését.

A 2004 és 2006 közötti időszakra az volt jellemző, hogy a Képviselő-testületen belüli háborúskodáson túl, az Önkormányzatnak nem sok mindenre maradt ereje.

Bár 2005-ben a községvédő képviselők megkésve meghozták a határozatot a Téglagyári út lejegyzésére, de annak végrehajtásáról nem gondoskodtak, hagyták, hogy azt a főépítész és a jegyző elszabotálják.

Erre és az ezt követő időszakra 2009-ig Küller János viselkedését a hűvös passzivitás jellemezte, amit gyakran támadtam.

Azzal, hogy rábízta a Malomdűlő ügyét Paksi Imrére, a Műszaki Bizottság elnökére, ugyan tevőlegesen semmit nem tett, de hagyta, hogy Dalosinéval karöltve minden erőfeszítésünk dacára megakadályozzák a Téglagyári út kialakítását. Ezt tetézte azzal, hogy a főépítész és Paksi Imre javaslatára elfogadták az ominózus Kt határozatot a Szabályozási Terv módosításának feltételeiről. (3. sz melléklet)

2007 után az Ürömhöz való csatlakozás fenyegetése, a Digitális Alaptérkép forgalomba helyezése, a megindított jogi eljárások és a „média offenzíva” arra ösztönözték Küller Jánost, hogy megpróbáljon konszenzust keresni a Malomdűlő Kft-vel.

Saját kezébe vette a tárgyalásokat, melyek végállomása a Keretmegállapodás aláírása volt. Ez ugyan növelte az Önkormányzat szerepvállalását és felelősségét, de anyagi következményekkel nem járt annak ellenére, hogy a Malomdűlő Kft. teletkulajdonos tagjai jelentős károkat szenvedtek el 2010-ig.

Erre az időszakra a kölcsönös tiszteleten alapuló és egyre mélyülő barátság jellemzi a viszonyunkat Küller Jánossal, ami azóta is tart.

Az a meglátásom, hogy gondolataim, viselkedésem és Küller Jánossal való kapcsolatom nem lehetnek befolyással keresetünk elbírálására, ezért kérem a T. Bíróságot, hogy a továbbiakban ne engedjen teret az alperes ezirányú megnyilvánulásainak, bizonyítási indítványainak, mert ezeknek a célja a fölösleges hangulatkeltésen túl kizárólag csak a per lehető legtovábbi elhúzása.

Rátérnék Paksi Imre szánalmas és felháborító magyarázkodására, amely szerint azzal, hogy Malomdűlő Kft nem volt hajlandó finanszírozni a Szabályozási Terv módosítását, szerződészegést követett el és így neki felróható, hogy a 16 méter széles Téglagyári út nem lett kialakítva.

Sem a 2002-es sem a 2004-es Megállapodás és Peres Egyezség még utalást sem tartalmaz arra nézve, hogy a Téglagyári út kialakításához szükség lenne a Szabályozási Terv módosítására.

Az igaz, hogy a 2004-es Megállapodás egyik pontja a Szabályozási Terv szükséges módosításáról rendelkezik, de egyrészt Malomdűlő Kft. belátására bízta ennek kezdeményezését, másrészt konkrétan leírja a szükséges változtatásokat, amelyek között a Téglagyári út 16 m széles kiszabályozása nem szerepel. Ugyanakkor a Megállapodás nem tiltja (nem is tilthatja), hogy amennyiben szükségesnek tartja a lejegyzéshez, úgy az Önkormányzat „a kivéve a 030 és 038 hrsz-ú területeket” fél mondat elhagyásával megoldja saját maga által kreált valótlán lejegyzési problémát.

Nem is szerepelhetett formai logikai szempontból sem a Szabályozási terv módosítása a Téglagyári út kialakítása céljából a 2004-es Megállapodásban és a Peres Egyezségben.

A 2002-es HÉSZ-t és SZT-t azért finanszírozta több mint 7M Ft-tal a Malomdűlő Kft, hogy területe fejleszthető legyen.

Ennek érdekében a HÉSZ és SZT függeléke a Téglagyári utat, mint lejegyzendő területet sorolja fel, amit a Szabályozási Terv 16 m szélességben meg is jelenít.

Mind a 2002-es, mind a 2004-es Megállapodások rajzos mellékletei is a 16 m széles Téglagyári utat ábrázolják. Nem is kerülhetett szóba, hogy az utat nem lehet kialakítani, hiszen milyen szabályozás lenne az, amely úgy jelöl ki lakócéltú fejlesztési területeket, hogy oda nem vezet út? Hogyan hagyhatta volna ezt jóvá, több mint 30 szakhatóság, a Pest Megyei Főépítész és az Önkormányzat főépítésze?

A HÉSZ és SZT módosításának szükségessége a Téglagyári út lejegyzéséhez sem az előkészítés sem a 2004-es megállapodás megkötése során nem merült fel, annak ellenére, hogy Dalosiné Molnár Ilona részt vesz ezeken, sőt szakvéleményt is készített, amiben erre nem hívta fel a szerződők figyelmét. (1. számú melléklet)

A 2004-es Megállapodás – ellentétben és félreérthetetlenül cáfolva Paksi Imre állításait – pontosan leírja, hogy a Téglagyári út kialakítása az Önkormányzat feladata és azt is, hogy ennek meghiúsulása kizárólag az Önkormányzatnak felróható.

Azt is egyértelművé teszi a Megállapodás, hogy amennyiben az Önkormányzat nem alakítja ki az utat, annak jogkövetkezménye az Ajándékozási szerződés hatályon kívül helyezése.

Fontos alaposan megvizsgálni azt is, hogy mire alapozta azt az Önkormányzat, hogy a Téglagyári út nem lejegyezhető csak az SZT és a HÉSZ módosítása után.

Az egészhet Dalosiné Molnár Ilona főépítész találta ki, hogy a 2005-ös Kt határozat alapján történő lejegyzést megakadályozza. Azt kérdezte a Pest Megyei Közigazgatási Hivataltól, hogy „Amennyiben egy területre nincs érvényes szabályozás ott lehet-e utat lejegyezni?” A kérdésben megfogalmazott valótlán állításra helyes válasz a nem, de a konkrét esetre ez nem igaz.

Ugyanezen hivatal egyedüli, lejegyzéssel foglalkozó előadója, a lejegyzéshez szükséges dokumentumok alapján a Téglagyári utat lejegyezhetőnek ítélte meg. Amikor pedig Vargáné Vass Éva határozatot hozott, hogy a Téglagyári utat nem jegyzi le, a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal a határozatot megsemmisítette és a lejegyzés lefolytatására kötelezte a jegyzőt. Jelenleg az út lejegyzését a Kormányhivatal a 2002-es Szabályozási Terv alapján megkezdte, ami szintén egyértelmű bizonyíték, hogy nem volt szükség az SZT módosítására az útlejegyzéshez.

Ennek ellenére a jegyző nem folytatta le az útlejegyzést és bár többször felhívtuk erre a Kt figyelmét, ahelyett, hogy eljártak volna a jegyzővel szemben, álszent módon szétárták a kezüket és azt kérték, hogy folytassuk az SZT módosítást.

Az SZT módosítást a 2006-os önkormányzati választásokig nem fogadták el. A felálló új Képviselő-testület a Paksi Imre által vezetett Műszaki bizottságot bízta meg, hogy tárgyalásokat folytasson a HÉSZ és SZT módosításáról, majd a 89/2007. (VII. 26.) Kt határozatában felkérte Malomdűlő Kft-t, hogy a HÉSZ módosítást az általuk elfogadott koncepció alapján dolgoztassa át. (3. sz. melléklet).

Amellett, hogy ez egy egyértelmű diktátum volt, a háromoldalú szerződés szerint a költségviselő Malomdűlő Kft-re toltá át az újbóli átdolgozás lebonyolítását. Amikor mindezek ellenére ennek is eleget tettünk, a háromoldalú tervezési szerződés 2004.04.04-i aláírása után több mint három és fél évvel az Önkormányzat újra megzsarolt. 2007. 12. 20-án Kt határozatot hoztak Dalosiné Molnár főépítész 2007. július 19-én kelt előterjesztése alapján, mely szerint újabb, a 2004-es Megállapodáson túlterjeszkedő, részben általunk nem befolyásolható, számunkra hátrányos feltételek együttes fennállása esetén bocsátják az SZT módosítást az első körös szakhatósági egyeztetésre.

Végeredményképpen az Önkormányzat határozata szerint csak akkor tesznek eleget a szerződéses kötelezettségüknek, ha előbb további előnyöket tudnak kizsarolni és azt egy újabb szerződésben rögzíteni. Na ekkor hagytam ott a Kt ülést és csaptam be magam után az ajtót. Az is érthető, hogy mivel az új feltételeknek nem tudtunk és nem is kívántunk eleget tenni, így a Szabályozási Terv módosítását sem voltunk hajlandók tovább finanszírozni.

Fel szeretném hívni a T. Bíróság figyelmét, hogy a HÉSZ és SZT módosítás, „annyira fontos és nélkülözhetetlen” volt a Téglagyári út lejegyzéséhez, hogy a 3. sz. melléklet jegyzőkönyveinek tanúsága szerint a Szabályozási Terv egyeztetéseken szóba sem került az útlejegyzés.

Az Önkormányzat tehát annak ellenére, hogy mindent megtettünk a 16 m széles Téglagyári út kialakításához szükséges terület lejegyzésének előmozdítására, minden valós alap nélkül megakadályozta azt. Amikor pedig több mint három és fél év alatt előkészítettük az SZT módosítását újra megzsaroltak, de most már azért, hogy a 2004-es Megállapodáshoz képest további előnyöket csikarjanak ki.

Az Önkormányzatnak több lehetősége is lett volna, hogy kialakítsa a 2004-es Megállapodás szerinti 16 m széles Téglagyári utat, de ezeket szándékosan nem tette, hogy saját hasznára fölülírja a 2004-es Megállapodást és Peres Egyezséget. Betarthatta volna a 2002-ben a Budai Téglázrt-vel kötött két szerződést, amelyek szerint az térítésmentesen átadta volna az úthoz szükséges területet. Ehelyett számukra is olyan, a szerződéseken túlmenő feltételeket támasztottak, melyeket a Budai Téglázrt hozzánk hasonlóan nem volt hajlandó elfogadni.

Lejegyezhetette volna a szükséges területet a Budai Téglázrt-től az Önkormányzat a 2002-es HÉSZ és SZT szerint. Amennyiben tényleg úgy gondolták – és nem csak ürügy volt az akadályozásra – hogy szükség van az SZT módosítására az útlejegyzéshez, akkor lehetősége lett volna törölni a Kt-nek az elmúlt 12 év SZT módosításai során azt a félmondatot, amely szerintük ehhez szükséges, úgy hogy az Önkormányzatnak egy forintjába sem került volna.

Az általam előterjesztett tények bizonyítására korábban benyújtott írásos dokumentumok hitelt érdemlően cáfolják Paksi Imre ezek fényében arcátlanságnak minősíthető védekezését és kellő joggal szolgálnak nem mindennapi, de jogos kártérítési igényünknek.

Az észrevétel után engedje meg a T. Bíróság, hogy a bíró úr által felvetett kérdésekkel kapcsolatban bővebben is kifejtsem álláspontunkat.

Az első felvetés, hogy az alperes szerint az ajándékozási szerződés hatályon kívül helyezése az ajándékozás előtti tulajdonviszonyok helyreállításán túl együtt kell járjon az ingatlanok belterületből való kivonásával, illetve ha ez nem valósul meg, akkor az, jogcím nélküli gazdagodásunkkal jár. Ezt az elképzelést több szempontból is szeretném vitatni.

- A 2002. szeptember 16-án kelt Megállapodás aláírását megelőzően került sor a 2001. október 1-jén a 314343 m²-es ingatlan összevonására, 2002. március 7-én a terület megosztására. 2002. május 1-jén lépett hatályba a HÉSZ és SZT, amelyek alapján Pilisborosjenő Képviselő-testülete az 112/2002. (IX.12.) Kt határozatával belterületbe vonta Malomdűlőt.
- Fenti egyoldalú hatósági és Képviselő-testületi aktusokra tehát a Megállapodás megkötése előtt került sor. A Megállapodás ugyan hivatkozik ezekre, de nem írta elő ezeket, hiszen akkor ebből az okból semmis lenne az ilyen jellegű kötelezés.
- Ugyanez igaz visszafelé és az Ajándékozási Szerződés hatályon kívül helyezése nem állhat okozati összefüggésben, nem válthat ki automatikusan hatósági aktusokat, mert az előző oknál fogva ez is semmis lenne.
- Igaz az, hogy a 2002-es Megállapodás 2. számú mellékleteként aláírt Ajándékozási Szerződés feltételeként a belterületbe vonást és az SZT-ben biztosított építési jogokat írta elő, amit a 9. pont külön megerősít. Pontosan ez volt az oka, hogy a 2004-es Megállapodás újra fogalmazta az ajándékozás feltételét, mert láttuk, hogy nem elég a belterületi építési telkek kialakítása a fejlesztéshez. Szintén nélkülözhetetlen a 16 m

széles Téglagyári út a közművesítéshez, egyben elengedhetetlen feltétel a projekt cél eléréséhez a 20.000.- Ft/m² összközműves építési telkek kialakításához is.

A 2002-es Megállapodást számos jogcímen támadta meg az Önkormányzat annak semmisségét kérve a bíróságtól, de miután kiderült, hogy a Budakörnyéki Földhivatal másodfokon is jóváhagyta a belterületbe vonást, a bíróság pedig kinyilvánította, hogy a semmisségi okok semmiképpen nem fogják az egész Megállapodás semmissé tételét eredményezni, 2003. decemberében a felek tárgyalóasztalhoz ültek, hogy rendezzék a vitás kérdéseket.

Az egyeztetésről készült jegyzőkönyv (1.sz. melléklet) a későbbi 2004-es Megállapodás alapját képezte, amely 3. pontjának tanúsága szerint „Felek megállapítják, hogy: A szerződésekkel kapcsolatban felmerült jogi kérdések rendezése, az időközben bekövetkezett változások figyelembevétele a közművesítéssel kapcsolatos kötelezettségvállalások megfelelő biztosítékainak megteremtése miatt vált szükségessé új megállapodás megkötése annak érdekében, hogy az eredeti szerződésekben foglalt – és a felek által jelenleg is elérni kívánt – célok megvalósulhassanak”.

A megbeszélésen központi téma volt a kölcsönös biztosítékok megadása, ami ésszerű és célszerű volt, tekintettel az egymással szembeni bizalomvesztésre. A HÉSZ és SZT módosítása a Téglagyári út lejegyzése érdekében, ezen a szerződést előkészítő egyeztetésen sem került szóba.

Három biztosítéki elem került elfogadásra.

1.) Az egyik, hogy Malomdűlő Kft. tulajdonostársai 62500 m² területre 625M Ft keretbiztosítéki jelzalogot engedtek bejegyezni.

Az Önkormányzatnak ez alapján 2004 után lehetősége lett volna beavatkozni és a területet közművesíteni, amit ezek értékesítéséből tudott volna finanszírozni, ha Malomdűlő Kft. hibájából nem került volna sor a közművesítésre.

2.) A másik biztosítéki elem az volt, hogy ha az Önkormányzat hibájából hiúsul meg a közművesítés – különös tekintettel a 16 m széles Téglagyári út kialakítására – úgy az ajándék telkek visszajárnak és a keretbiztosítéki jelzalog törlésre kerül.

3.) A harmadik biztosíték, hogy a felek a Megállapodást Peres Egyezségként kötötték meg.

Mind a 2002-es, mind a 2004-es Megállapodás azok mellékleteivel a felek adott időszakra vonatkozó egységes akaratát öntötték szerződéses formába. A 2004-es új Megállapodás érvényesnek és hatályosnak mondta ki a 2002-es Ajándékozási szerződést, hogy a fölösleges földhivatali procedúrát elkerüljük, de a fentiek szerint újra kötöttük az Ajándékozási szerződést. Ebből kimaradtak a korábbi feltételek, mert azok igazából az új Megállapodásban lettek megfogalmazva, ami a teljes ajándékozást hatályon kívül helyezte, ha az Önkormányzat nem teljesíti kötelezettségeit.

Fontos bővebben kifejteni, hogy az ajándékozási szerződés hatályon kívül helyezésével együtt miért lenne abszurd szétzilálni a belterületbe vonást és az miért nem eredményezhet jogcím nélküli gazdagodást.

- A belterületbe vonás önmagában semmilyen új értéket nem teremt. Ennek bizonyítására elég megemlíteni, hogy lehet belterületbe vonni utat, erdőt egyéb közterületet illetve akár bányát is. Ezek értékére elhanyagolható hatása van, hogy belterületen vagy külterületen találhatók. Fontosabb tényezőt jelentenek az építési jogok, melyet a HÉSZ és SZT keletkeztetnek. Szintén elengedhetetlen a terület megosztása is. Ugyanakkor fenti hatósági illetve Önkormányzati döntések semmilyen új értéket nem hoznak létre önmagukban a telkek nélkül. Az ingatlan értékének első számú tényezője a telkek és annak lokációja, csak utána jönnek az egyéb tényezők.
- A Malomdűlő területét mi vásároltuk meg, mint ahogy teljeskörűen mi finanszíroztuk az építési telkek kialakítását is. A belterületbe vonást jogcím nélküli gazdagodással azonosítani tehát nemcsak jogi értelemben, hanem gazdasági értelemben is nonszensz.
- Az Ajándékozási szerződés hatályon kívül helyezése az Önkormányzat súlyos szerződésszegésének szankciója. A Malomdűlő Kft tagjai 62500 m² keretbiztosítéki jelzalogot adtak, így lényegesen többet veszítettek volna, ha nem teljesítik a szerződést, mint amennyitől az Önkormányzat az ajándékozási szerződés hatályon kívül helyezésének következtében elesik. Az Önkormányzat szerződésszegésének szankciója, az ajándéktelkek visszaadása tehát arányos és morális szempontból sem kifogásolható.

- Nem utolsó sorban a belterületbe vonás egyoldalú önkormányzati aktus, a tulajdonosnak beleszólása nincs. Nem keverhető sem ajándékozással, sem visszerthes vagyonátruházással, így nem eredményezhet jogcím nélküli gazdagodást.
- Végül amennyiben területünket visszaminősítenék, úgy csak kártérítési igényünk nőne, hiszen telkeink veszítenének jelenlegi értékükből, így a kárunk még nagyobb lenne.

Kérjük, hogy az eddig előtárt bizonyítékok alapján szíveskedjen részítéletet hozni az Ajándékozási Szerződés hatályon kívül helyezéséről és szolgáltatassa vissza az ajándéktelkeket korábbi tulajdonosaiknak az alábbi táblázat alapján, amelyet a 2. számú melléklet dokumentumai támasztanak alá és az ezek alapján készített alábbi táblázat összegez. Szintén kérjük, hogy az összesen 62500 m²-t kitevő telkeink tulajdoni lapjáról az Önkormányzat javára bejegyzett 625M Ft értékű keretbiztosítéki jelzalogot töröltetni szíveskedjen az ingatlan-nyilvántartásból.

régi hrsz	új hrsz	m ²	tulajdonos 1/1	tulajdoni hányad			
041/25	2943	1534		Tölgyesi 750/1534	Nyíri 784/1534		
141/26	2944	1533		Dr. Sándor 761/1533	Szilágyi 749/1533	Sáhó 23/1533	
041/70	2993	1626	Csonka				
041/71	2994	1616	Sáhó				
041/73	2996	1604	Sáhó				
041/74	2999	1878	Sáhó				
041/76	3001	1724	Sáhó				
041/77	3002	1736	Gajdos				
041/82	3007	1738	Nyíri				
041/84	3009	1881	Csonka				
041/86	3011	1651		Farkasdy 602/1651	Frank 725/1651	Farkasné 322/1651	Törökné 2/1651
041/87	3015	1727		Bencsik 435/1727	Hifner 321/1727	Kelemen 482/1727	Vass 213/1727
				Bogár 254/1727	Buják 12/1727	Sáhó 5/1727	Tölgyesi 5/1727
041/90	3016	2020	Püski				
041/91	3018	1894		Galgóczi 720/1874	Hauer 720/1874	Szabó 414/1874	Sáhó 40/1874
041/93	3020	1836		Nemecz Sz. 321/1836	Nemecz I. 159/1836	Sáhó 921/1836	Püski 186/1836
				Urlicsné 249/1836			
		Σ: 25998					

A T. Bíró Úr által felvetett következő kérdés a megegyezés.

Bár az utóbbi időben számos külső tényező javította Malomdűlő lakóterületként való hasznosítását – megépült 2 km-re a solymári Auchan áruház, az Agglomerációs törvény szűkítette a telekkínálatot, a gáz-és villanyhálózat kiépítése ma már a szolgáltatók költségén történik, 2014-re elkészül az esztergomi gyorsvasút két nyomvonala, 2017-től várható az M0 körgyűrű 10-es és 11-es főutat összekötő szakaszának építése – mégis ha számba vesszük az összes tényezőt a kockázatok jelentősen megnöttek mind a projekt megvalósítása, mind pedig hasznosítása területén.

Az első, de egyben legnagyobb kockázati tényező maga az Önkormányzat, amely három megállapodást kötött az elmúlt 12 évben a Malomdűlő Kft-vel, de kötelezettségeit nemhogy nem teljesítette, hanem két ízben is bírósághoz fordult a szerződések semmissé tételéért és mindent megtett, hogy a szerződés célját a közművesítést még elkezdni se tudjuk.

Az Önkormányzat az elmúlt 12 évben folytatott a józan ésszel, az üzleti morállal, a hatályos jogszabályokkal és elsősorban szerződéses renddel szembemenő magatartását, amit a 2004-ben Malomdűlő Kft-vel megkötött Megállapodás és a Bíróságon azt megerősített Peres Egyezség megszegésével produkált, a T. Bíróság elé tárt írásba foglalt tények teljes mértékben alátámasztják.

Ezeket igazából semmilyen tanúvallomás nem gyengítheti, ugyanakkor, hogy még inkább lelepleződjön az Önkormányzat szerződésszegésének minden aspektusa, annak ellenére támogatjuk az alperes bizonyító indítványát – mely szerint meg kívánják hallgatni Keresztény Anikó egykori jegyzőt, Dr. Dani Sándornét a Budai Tégla Zrt vezérigazgató asszonyát, valamint Dalosiné Molnár Ilona egykori főépítést, - hogy ezeket kártérítési igényünk szempontjából irrelevánsnak tartjuk. Mivel úgy véljük, hogy az eddig beterjesztett dokumentumok alapján az Önkormányzat szerződésszegése nem kérdéses ebben a tárgykörben további bizonyítási indítványt nem teszünk, ugyanakkor kérjük, hogy a T. Bíróság a további időhúzó alperesi bizonyítási indítványoknak se adjon helyt.

Az általunk alábbiakban beterjesztett bizonyítási indítványok mindegyike az egyes jogcímenek igényelt kártérítések összecszerűségét célozza alátámasztani, valamint azt a tényt, hogy a Megállapodás és a Peres Egyezség alapján joggal vártuk, hogy 2007-re, 3.000.- Ft/m² közműkötséggel, 20.000.- Ft/m² értékű és egyben piaci áru összközműves építési telkeket alakíthatunk ki a tulajdonunkban lévő összesen 248488 m² területen.

Indítványozzuk, hogy a T. Bíróság:

1. • szíveskedjen bekérni az alperestől Pilisborosjenő „Papi földek” közművesítésére, értékesítésére vonatkozó teljes dokumentációt, amely egyértelműen alátámasztja, hogy az ingatlanfejlesztést mikor, mennyi idő alatt és milyen költséggel lehetett megvalósítani, valamint milyen átlagáron és mennyi idő alatt sikerült az összközműves telkeket értékesíteni, ez egyben a legautentikusabb bizonyíték arra, hogy helyesen feltételeztük a 2004-es Megállapodás megkötésekor, hogy 2007-re 20.000.- Ft/m² értékű építési telkek tulajdonosai leszünk 3.000.- Ft/m² közmű beruházásunk eredményeként;
2. • szíveskedjen bekérni ugyanezt az ürömi Táborföldi Lakópark vonatkozásában a Hektár 2000 Kft-től.
3. • szíveskedjen bekérni írásos tanúvallomást Szűcs Gábor magánvállalkozótól, hogy az elmúlt 12 évben milyen munkákat és milyen értékben végzett el Pilisborosjenő közútjainak állapotjavítására Malomdűlő Kft felkérésére.
4. • szíveskedjen bekérni tanúvallomást Kovács Józseftől (an.: Borsos Ágnes, szül.: 1954.12.19., általunk ismert lakcíme: 2097 Pilisborosjenő Bem u. 8.) és Kovács Józsefnétől (an.: Baross Terézia, szül.: Takács Ágnes, 1955.09.20., általunk ismert lakcíme: 2097 Pilisborosjenő Bem u. 8.), a „Papi földek” melletti telkük közművesítéséről és az Önkormányzatnak és a Német Nemzetiségi Önkormányzatnak átadott, több mint 3000 m² vonatkozásában.

II.) A második tényező a mai magyar valóság, ahol a köztisztviselők bár a törvények egy szűk szegmensét kéne helyesen alkalmazniuk, mégis amennyiben törvényt sértene munkájuk során, azt nem lehet szándékosnak nevezni, még akkor sem, ha tisztán látszik, hogy egy célból, tendenciózusan, jogszabályokat megsértve jártak el. Éppen ezért nyugodtan megakadályozhat akár törvénytelen eszközökkel egy projektet egy hivatal, egy jegyző vagy egy főépítész.

III.) A harmadik tényező az aktuális ingatlanpiaci helyzet, 2013-ban 7000 lakás épült Magyarországon, és a jövőkép sem rózsás.

IV.) A negyedik tényező, hogy az 1. fokú ítélet megszületése előtt nincs lehetőség olyan peres egyezség megkötésére, amely jogos kárigényünket is orvosolja. Az Önkormányzat képviselő-testületének nincs lehetősége, egy azt megalapozó bírósági ítélet nélkül, hogy az általa okozott károkat akárcsak részben is kompenzálja.

A Tisztelt Bíró Úr utolsó felvetése az volt, hogy abban az esetben, ha a szerződés semmisségének ügyében az ítéletátláshoz fordul bármelyik fél, akkor megfontolja, hogy annak az eljárásnak a befejezéséig felfüggeszti a kártérítési pert.

Ennek elkerülése érdekében kiterjesztjük és pontosítjuk kártérítési igényünket, hogy bizonyítsuk, hogy a különböző jogalapok egy kivételével mind a 2004-es Megállapodáson és a Peres Egyezségen alapulnak és nem hozhatók összefüggésbe sem a Keretszerződéssel, sem annak semmisségéért indított önkormányzati keresettel.

Kizárólag a Paksi Imrével szembeni 20M Ft-os kártérítési igényünknek van annyiban köze a Keret-megállapodáshoz, hogy a vízjogi engedélyek átadására ez alapján került sor. Ugyanakkor az, hogy a polgármester hagyta lejárni az átadott engedélyek érvényességét többszöri írásos felszólítás ellenére, egyben azt is jelenti, hogy ezzel megszegte a 2004-es Megállapodást is, hiszen ezzel a közművesítést akadályozza.

Amennyiben úgy gondolta, hogy semmis a Keretszerződés, akkor lehetősége lett volna a terveket visszaadni és kérni a hatóságot, hogy az engedélyes újra a Malomdűlő Kft. legyen. Ezt nem tette, mellyel szándékosan kárt okozott. A kár nagysága az újratervezés költsége és a további minimum 1 éves késedelemből fakadó egyéb károk. Alapvetően tehát ez a kárigényünk is elsősorban a 2004-es Megállapodáson és az ezt bírói ítéletbe foglaló Peres Egyezségen alapulnak.

A többi kárigényünk egyértelműen és kizárólag csak a 2004-es Megállapodással és Peres Egyezséggel hozhatók összefüggésbe és alapvetően azon alapulnak, hogy az Önkormányzat ahelyett, hogy teljesítette volna szerződéses kötelezettségét, mindent megtett, hogy meghiúsítsa a Megállapodás legfőbb célját a közművesítést azzal, hogy rosszhiszeműen nem alakította ki a 16 m széles Téglagyári utat, hanem minden erőfeszítésünk ellenére szándékosan megakadályozta azt. Ezt súlyosbítja az a tény, hogy mindezt teljesen nyilvánvalóan és bizonyítottan – az esetleges személyes indítatásokon túl – azért tette, hogy a Megállapodáson túlterjeszkedve további jelentős üzleti előnyöket zsaroljon ki.

1. Ezzel elsősorban azt akadályozta meg, hogy a 750M Ft-os beruházásunk eredményeképpen 248488 m² összközműves 20.000.- Ft/m² értékű építési telkeink alakuljanak ki 2006-ra.
A közművesítés időintervalluma és bekerülési ára, valamint az összközműves építési telkek aktuális piaci ára is pontosan meghatározható a környező lakócélu ingatlan fejlesztések adatai és dokumentumai alapján.
A Malomdűlő közművesítésére vonatkozóan rendelkezésre állnak az akkori ajánlatok – amelyek annak egy része még barterezési lehetőségeket is adott –, valamint a korábban szintén becsatolt banki hitel ígérvény is.

Az Önkormányzat a saját területén a – 6 Ha-os Papi földeken – egy év alatt elvégezte a telek és útkialakításokat, beszerezte a közművesítéshez és útpítéshez engedélyeket, majd további egy év alatt kivitelezte az ingatlanfejlesztést és az értékesítés sem jelentett nagy problémát pár év alatt 20.000.- Ft/m² –es áron 2002 és 2007 között.

Ugyanez fenti paraméterekkel a szomszédos Üröm területén ugyanebben az időben kivitelezett lakóparkokra is igaz.

Kizárólag a Pilisborosjenőn tervezett magán közművesítések nem valósultak meg az elmúlt 12 évben, mert az Önkormányzat további előnyöket akart kizsarolni a magánberuházó telektulajdonosoktól. Ez úgy igaz a Malomdűlőre, a Budai Téglá Zrt-re, a Lazarétre és a 027-es hrsz-ú területekre is.

Az Önkormányzat abszolút érzéketlen volt arra, hogy ezzel micsoda károkat okoz. Nem sejtették a bekövetkező válságot, amely alapjaiban megrengette, válságba sodorta és ma is abban tartja az ingatlanpiacot és töredékére szűkítette a keresletet.

A Malomdűlő esetében 248488 m² 20.000.- Ft/m² áron 4.969Mrd Ft összértékű építési telek kialakítását hiúsították meg szerződészegésükkel. A 4.969Mrd Ft értéket 750M Ft közműberuházással értük volna el, a telkek mai értéke közművek és út nélkül az Eston jelentése szerint hozzávetőleg 5.000.- Ft/m² azaz összesen 1.242Mrd Ft. Ezen a jogságon így a kárigényünk 2.977Mrd Ft.

2. A második jogalapunk, hogy az elmúlt 12 évben több mint 200M Ft-ot költöttünk el – az Önkormányzat szerződészegése miatt eredménytelenül – Malomdűlő közművesítésének előkészítésére és megalapozására. (A számlák korábban becsatolásra kerültek).
3. A harmadik jogalapunk a különböző az Önkormányzat támogatására elköltött összegek, amelyeket kizárólag abban a hiszemben tettünk, hogy az Önkormányzat segítőkész partnerként támogatja Malomdűlő fejlesztését. Hozzávetőleges összege 54M Ft-ra tehető.

A támogatások:

- A Téglagyári út karbantartása kétszer évente 12 éven át (~100.000.- Ft/alkalom, ~2.5M Ft)
- Tücsök utca, 2610-es hrsz-ú út, a Hegyalja és a Téglagyári utak lealapozása és részben mart aszfaltozása (~10M Ft)
- Iskola utcából a régi útalap elhordása (~1M Ft)
- 2000 m² terület juttatása a Német Nemzetiségi Önkormányzatnak (~40M Ft)
- 500e Ft juttatása a helyi önkéntes tűzoltóságnak

Ezt a listát Szűcs Gábor magánvállalkozó még kiegészítheti.

4. A negyedik jogalapunk Malomdűlő Kft. elmaradt haszna a Megállapodás 6.3.1 pontja alapján. Amennyiben a közművesítés megvalósult volna, úgy 9,6Ha területéről 2.000.- Ft/m² közművesítési díjat fizettek volna be az azokra csatlakozó telektulajdonosok. Ez összesen 193M Ft.

Az összes kártérítési igényünk az Önkormányzattal szemben a 2004-es Megállapodás és Peres Egyezség alapján 3.424Mrd Ft, aminek a megállapítását kérjük a T. Bíróságtól és mivel ez nem függ a Keretmegállapodástól vagy annak semmisségétől, így azt is szeretnénk ha a T. Bíróság az eljárást annak felfüggesztése helyett inkább gyorsítaná.

A Keretmegállapodás semmisségeért folytatott eljárás során a felperes Önkormányzat mindent megtett, hogy irreleváns tanúk meghallgatásával, fölösleges, nem a pertárgyra vonatkozó bizonyítási indítványokkal húzza az időt. Ugyanakkor az is tisztán látszik, hogy az első fokú ítélet megszületéséig nem akar, de nem is teheti meg az Önkormányzat, hogy olyan számunkra is megfelelő peres egyezséget kössön, mely jogos kárigényünket is figyelembe veszi.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének döntéseit az elmúlt 12 évben nem a gazdasági racionalitás, hanem pár ember személyes ambíciói határozták meg, ami feltehetőleg a jövőben sem fog változni.

Ezt támasztják alá az elmúlt hónapban történtek. Pilisborosjenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta 2013 decemberében a Szabályozási Terv módosítását és határozatot hozott, amelyben a Budai Téglázrt-vel 2002-ben megkötött két szerződését érvényesnek és hatályosnak tekinti.

A Szabályozási Terv módosítását az Önkormányzat 2010-ben Malomdülő területére a 2004-es Megállapodással és a 2010-es Keretmegállapodással is összhangban indította el.

→ Paksi Imre polgármesterré választását követően törölte a programból a területünket, miközben a Budai Téglázrt területén lakócélu és kereskedelmi gazdasági övezetet kívánt kialakítani. Többszöri próbálkozás után ezt most sikerült keresztül vinni a Képviselő-testületen, aminek lehetőségét az teremtetette meg, hogy 2013-ban az öt képviselő lemondása után a „Küller csapatból” bekerült négy képviselőből egy képviselőt – aki mellesleg teljesen laikus, de a szomszédja – sikerült maga mellé állítani.

A decemberben elfogadott Szabályozási Terv Módosítás – amellet, hogy egyes elemeiben törvénytelen, számos elemében pedig szakmaiatlan, amelyek irrelevánsak a per szempontjából – szembemegy a Keretmegállapodással, a 2004-es Megállapodás egyes a szabályozásra vonatkozó pontjaival és minden ellenszolgáltatás nélkül ad a Budai Téglázrt-nek építési jogokat.

A Keretmegállapodásban foglaltakat a Szabályozási Terv módosítás teljesen figyelmen kívül hagyja. Bár Paksi Imre tanúvallomásaiban valótlanul azt adta elő, hogy a központi tér kialakítását ő kezdeményezte a 2007-es tárgyalások folyamán, mégsem került be ez sem a tervmódosításba.

Az új szabályozás figyelmen kívül hagyja a 2004-es Megállapodás 5.3 pontját, ami a 10 m széles 2637-es út kialakítását és 1023 m² átadását írta elő, de a többi a 2004-ben már szükségesnek tartott változást sem tartalmazza.

Nem is csoda, hiszen az Önkormányzat, mint a Malomdülő Kft szerződésben együttműködést vállaló partnere nem tartotta szükségesnek, hogy Malomdülő Kft-t bármilyen szinten bevonja 2010 októbere után az SZT egyeztetésekbe.

Nem mondható el ez a Budai Téglázrt-ről, amellyel – annak ellenére a 2002-ben megkötött szerződéseiből semmit nem teljesített, az elmúlt 12 évben egy Ft telekadót nem fizetett, a Téglagyári utat nem adta át a mai napig – a polgármester több négyszemközi egyeztetést folytatott, valamint a Képviselő-testület is többször tárgyalt.

Amíg a 2005-ben megindított és 2007 évre előkészített Szabályozási Terv Módosítást a 90/2007. (XII. 20.) Kt határozat szerint csak akkor küldik meg a szakhatóságoknak első körös véleményezésre, ha a már teljesített szerződéses feltételeken túl Malomdülő Kft további vállalásokat tesz, addig most a Budai Téglázrt-nek úgy biztosítottak közel 20Ha lakócélu és 20 Ha kereskedelmi- gazdasági területen 1-es bruttó szintterületi mutatóval milliárdos értékű építési jogokat, hogy az nem adott le – és többször kinyilvánította azon szándékát, hogy nem is fog leadni – 10% összközművesített területet, nem vállalta a közművesítés költségeit és arra nem adott garanciákat sem.

Amikor erre a Kt ülésen rákérdeztem, Paksi Imre cinikusan annyit válaszolt, hogy a 2007-es Kt határozatot – amelyet Dalosnié Molnár Ilona főépítésszel együtt ő készített elő és ő terjesztett be – lehet, hogy rosszul gondolta, ezt a mostanit pedig lehet, hogy jól.

→ A másik meghozott döntés, a 2002-es szerződések érvényesnek és hatályosnak kimondása még „érdekesebb”.

Az Önkormányzat korábbi jogi képviselője Dr. Czugler Péter 2003-ban generálisan semmisnek találta a Budai Téglázrt-vel megkötött két szerződést, amit Dr. Szentés Béla az Önkormányzat megbízása alapján 2013-ban megerősített.

A Kt ez alapján 2012 decemberében felmondta a két szerződést.

Paksi Imre ahelyett, hogy végrehajtotta volna a határozatot, egy éven át következetesen minden testületi ülésre behozta, hogy vonják azt vissza a képviselők.

A Kt ahelyett, hogy eljárta volna a polgármesterrel szemben, végül beadta a derekát.

Ennek következtében most nekünk kell bírósághoz fordulni és a két szerződés, valamint a Malomdülő Kft ezekhez adott Nyilatkozatának semmisségét kérni.

Mindezeket tette úgy a Kt, hogy a Budai Téglá Zrt abszolút kedvezőtlen tárgyalási pozícióban volt, amelyet ahelyett, hogy kihasználtak volna a „köz érdekében” inkább milliárdos építési jogot biztosítottak minden ellenszolgáltatás nélkül.

Az előadottakból tisztán látszik, hogy ebben a választási ciklusban peres egyezséget nem lehet kötni, de a választói akarat sem biztos, hogy teret enged 2014 év ősze után a gazdaságilag racionális, a közérdeket szem előtt tartó és a megkötött szerződéseket egyaránt tiszteletben tartó bármiféle megegyezésnek, eredményes együttműködésnek.

Fentiek alapján kérjük a T. Bíróságot, hogy minél hamarább állapítsa meg, hogy a 2004-es Megállapodás eddigi meghíúsulása kizárólag az Önkormányzat szerződésszegésének következménye, valamint vizsgálja meg kártérítési igényünk összecszerűségének megalapozottságát.

Pilisborosjenő, 2014. január 13.

Tisztelettel:


Sáhó Tibor

Mellékletek:

1. számú melléklet: 2003. decemberi jegyzőkönyv
2. számú mellékletek:
Kimutatás az ajándékozási szerződés hatályon kívül helyezéséhez
11.236/2002 Földhivatali határozat a megosztásról
3. számú mellékletek:
3 Műszaki Bizottsági ülésről készült jegyzőkönyv
1-73/2007. Dalosiné Molnár Ilona előterjesztése
89/2007. (VII. 26.) Kt határozat