

Tisztelt Bíróság!

(3. sz. a 23.P.21.190/2012 számú fűtő-peres ügyben)

A 2014. márciusában megtartott tárgyaláson Dr. Dani Sándorné a Budai Téglázrt (BZTRT) Vezérigazgató asszonya meghallgatására került sor, valamint Paksi Imre polgármesterhez intézhettem kérdéseket.

A tárgyaláson elhangzottakra az alábbi észrevételeket teszem:

A Vezérigazgató asszony által előadottak első része összhangban volt a korábbi években kialakított álláspontjával, amelyet megerősített 2012. december 11-én kelt Önkormányzatnak írt levelével. (1. sz. melléklet)

Ezek igazából nem a perhez tartoztak, elismételte hogy a téglagyártást az Önkormányzat kérésére állították le, ami tetemes költséggel járt; és amennyiben nem kap építési jogokat a területére és telekadó mentességet, követeléseit kártérítési perben fogja az Önkormányzattal szemben érvényesíteni.

Az Önkormányzat kéréséről már többször hallhattunk, de erre írásos dokumentumokat még nem sikerült bemutatni. Ennek hiányában az elmondottakat csak alaptalan üres fenyegetésnek lehet minősíteni, amelynek leleplezésére elég pár költői kérdést feltenni.

Miként lehet az, hogy a 2002-es szerződések szerinti nyolc építési telket következetesen nem adta át a BTZRT az Önkormányzatnak, arra hivatkozva, hogy az nem terjesztette ki a HÉSZ hatályát a területére, ugyanakkor az ennél sokkal nagyobb horderejű bányabezárást, téglagyár szanálást majd lebontást mégis lefolytatta. Ki tartotta vissza BTZRT-t, hogy addig folytassa a téglagyártást, ameddig akarja, akár amíg nem kap építési jogokat?

Abszurd, hogy egy vállalkozás felhagy profitot hozó tevékenységével, amíg nem lát biztosítékot arra, hogy más az addigiaknál kedvezőbb lehetősége nyílik. Még abszurdabb, hogy az ország egyik legnagyobb téglagyára stratégiai döntéseit egy önkormányzat pusztá kérése alapján hozza.

Az igazság ennél sokkal prózaiabb, a téglagyártás már nem volt gazdaságos; versenyképes fejlesztést a részben általa helyzetbe hozott Wienerbergerrel pedig megfelelő tőke hiányában a BTZRT nem volt képes végrehajtani.

A per érdemi részét csak egy mondattal érintette a Vezérigazgató asszony, szerinte azért nem adták át a Téglagyári utat, mert az Önkormányzat nem adott építési jogokat a területükre.

Az 1. sz. mellékelt levélben, amikor még szemben állt az Önkormányzattal, nem volt ilyen szűkszavú. Részletesen kifejtette, hogy az Önkormányzat nem teljesítette szerződéses kötelezettségét, sőt ezzel egyben mulasztásos törvénysértést is elkövetett, mivel a bánya bezárása után többszöri kérésük ellenére a Szabályozási Terv még mindig „lyukas”, nem hatályos a területükre.

Ezt Pilisborosjenő Jegyzője 2014. február 25-i előterjesztésének (2. sz. melléklet) 10. oldalán található 2014. február 13-án kelt levelében elismerte.

Azzal, hogy az Önkormányzat nem alakította ki a 2002-es HÉSZ szerinti építési övezeteket, hanem 12 évig hagyta, hogy ne legyen hatályos a HÉSZ BTZRT területeire, azonban nem csak a BTZRT-vel szembeni szerződésszegés és mulasztásos törvénysértés, hanem a Malomdűlő Kft-vel kötött 2004-es szerződés megszegése is, mivel a Téglagyári út a BTZRT-vel való megállapodás alapján is kialakítható lett volna, amelyet ennek bizonyítékeként azóta meg is kötöttek.

A Vezérigazgató asszony azon állítása, hogy az SZT és a HÉSZ módosítására azért nem került korábban sor, mert a Malomdűlő Kft-nek túlzott igényei lettek volna, szöges ellentétben áll a valósággal, sokkal inkább az Önkormányzattal az utóbbi időben kibontakozó, gyümölcsöző együttműködésüknek tudható be.

Pont a BTZRT volt az, aki 20 Ha iparterületére – a 10 000 m²-es gyár és az 1 200 m²-es iroda helyén – 2-es bruttó szintterületi mutatóval 400 000 (azaz négyszázezer) m² építési lehetőséget akart.

A Malomdűlő Kft a 2002-es HÉSZ szerinti beépítési paramétereken nem kívánt változtatni, csak központi teret akart kialakítani 1,5 Ha-on, a Központi Vegyes övezetben lakást is kívánt építeni, valamint a korábbi négylakásos társasházi övezetet 60-70 m²-es lakásméretekkkel többalakásos társasházi övezetre szeretne volna módosítani.

A HÉSZ módosítására vonatkozó 2007-es, a Vezérigazgató asszonnyal közösen aláírt tervezetet együtt dolgoztuk ki; a kísérő levelet a BTZRT fogalmazta meg; a tárgyalásokkal Dr. Pollak Mihályt bíztuk meg, aki a BTZRT kisebbségi tulajdonosa. (3. sz. melléklet)
Más közös fellépésünk a HÉSZ módosítására nem volt, így a Malomdűlő Kft-t semmiféleképpen nem lehet felelőssé tenni, hogy az Önkormányzat miért követett el mulasztásos törvénysértést és miért nem foltozta be a „lyukas” HÉSZ-t, és adott korábban építési jogokat BTZRT területére.

Egyébként a per szempontjából közömbös, hogy mi az igénye egy HÉSZ módosítás során a Malomdűlő Kft-nek, vagy éppen a BTZRT-nek, mert kizárólag a Képviselő-testület hatásköre a HÉSZ és SZT megalkotása és módosítása.

Paksi Imrének feltett kérdéseim sajnos nem értek célt, ahogy T. Bíró Úr rávilágított, logikus következtetések levonására nem tudom rábírní a Polgármestert.

A tárgyalás óta eltelt időszakban több fontos esemény történt jelen perrel összefüggésben.

Az egyik, hogy megszületett az első fokú ítélet az Önkormányzat, mint felperes által a 2010-es Keretmegállapodás semmisségéért indított perben.

Az Önkormányzat keresetét a bíróság elutasította és 6 millió Ft perköltség megfizetésére kötelezte a felperest.

Annak ellenére, hogy:

- többször, több fórumon, többen írásban és szóban is felhívtuk az Önkormányzat figyelmét, hogy a 2002-ben a BTZRT-vel megkötött szerződések semmisek;
- ezt az Önkormányzat által megbízott jogászok 2003-ban Dr. Czugler Péter, 2013-ban Dr. Szentés Béla szakvéleményükben részletesen kifejtették;
- a HÉSZ módosítás 2014. január 31-i hatályba lépését követően, amely egyúttal hatályba léptette a BTZRT-vel 2002-ben megkötött két szerződést is, a Malomdűlő Kft ezek semmisségét kérve bírósághoz fordult;

- a BTZRT-nek 12 éve törvénytelenül biztosított adómentesség miatt különösen nagy vagyoni hátrányt okozó hűtlen és hanyagkezelés és más bűncselekmények alapos gyanúja miatt büntetőeljárást kezdeményeztünk ismeretlen tettes ellen;
- a Szerződés Módosítások, valamint az Együttműködési Megállapodás tervezeteit Küller János véleményezte és írásban megküldte a képviselőknek; (4. sz. melléklet)

a Képviselő-testület a 2. sz. melléklet szerinti előterjesztést egyhangúlag elfogadta és hozzájárult a 2002-es szerződések „aktualizálásához”, a Szerződésmódosítások és az Együttműködési Megállapodás aláírásához.

Fontos tudni, hogy a Képviselő-testület korábban kötelezte a Jegyzőt, hogy kérjen állásfoglalást BTZRT adóügyében az Önkormányzat a felettes szervektől, de a választ már nem sikerült megvárni, egy év hezitálás után gyorsan kellett döntést hozniuk.

Azóta megérkezett a Nemzetgazdasági Minisztérium válasza, mely ismételten alátámasztja, hogy az elmúlt 5 évre a telek- és építmény adót a BTZRT-nek be kell fizetnie, ez alól szerződések nem mentesíthetők. (5. sz. melléklet)

Az, hogy Pilisborosjenő szempontjából miért károsak és morálisan is miért elfogadhatatlanok illetve, hogy miért törvénybe ütközők és ezáltal semmisek ezek a szerződések azt Küller János is részletesen leírta véleményében.

Az Önkormányzat azonban a Módosítások és az Együttműködési Megállapodás aláírásával nemcsak a község érdekeit rendelte alá a BTZRT-nek, de ismételten immár sokadszor megszegte a 2004-es Megállapodást és Peres Egyezséget, valamint – a Megállapodás részeként kötött – a Malomdűlő Kft jogait biztosító Szerződés Vezetékjog közérdekű használati jog és Szolgalmi jog alapításáról elnevezésű szerződést is:

„6.2.1 A 2. szakasz közművesítését a Malomdűlő Lakópark Kft a telkek tulajdonosával (jelenleg a Budai Téglá Rt) kötendő megállapodás alapján, annak költségviselése mellett vállalja. A szerződés tartalmát az Önkormányzat és a Malomdűlő Kft között létrehozandó 3 oldalú szerződés fogja rendezni”.

„6.2.3 A Kft tájékoztatja az Önkormányzatot, aki azt tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlanok tulajdonosa nem a Malomdűlő Lakópark Kft-vel kíván szerződést kötni a közművesítésre, úgy a tervek, a Téglagyári út és a közműgerincek bekerülési árának területarányos megtérítését követően (csatornagerinc Budapestig 1/2, minden egyéb közmű 1/3 arányban) Malomdűlő Lakópark Kft hozzájárulását adja a közműgerincekre való rácsatlakozáshoz”.

„7.4 Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy nem köt harmadik személlyel olyan tartalmú Megállapodást, amely hátrányos lenne a Malomdűlő Kft és az ingatlantulajdonosok számára”.

„9.1 Szerződő felek kölcsönös kötelezettséget vállálnak az együttműködésre, melynek keretében a megállapodásból eredő kötelezettségeinket a lehető legrövidebb határidőn belül teljesítik”.

A vezetékek szolgalmi jogról szóló Szerződés 4. pontjában az „Önkormányzat kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy tartózkodik minden olyan magatartástól, amely a vezetékek jogosultjai részére biztosított vezetékek gyakorlását bármilyen módon befolyásolja, módosítja, korlátozza vagy lehetetlenné teszi.”.

Az Önkormányzat ebben a ciklusban sem az SZT és a HÉSZ módosításáról, sem a BTZRT szerződéseiről, azok mostani módosításairól és az Együttműködési Megállapodásról a Malomdülő Kft-vel soha, semmilyen formában nem egyeztetett.

Szerződéses kötelezettségeit sokadszor semmibe véve a Szerződés Módosításokban kötelezettséget vállalt, hogy térítésmentes rákötést biztosít a Téglagyári úton a közműgerincekre a BTZRT-nek.

Ezek után az Együttműködési Megállapodásban közösen megállapították, hogy a közműgerinceket kiépíteni egyiküknek sem kell.

Az csak a Jegyző már említett a BTZRT-nek írt 2014. február 25-i leveléből, (2. sz. melléklet) – amelyet szintén a szerződés részévé tettek – derül ki, hogy ezt szerintük Malomdülő Kft-nek kell elvégezni a 2002-ben tett Nyilatkozatom alapján, amire a Jegyző majd jól föl is fog szólítani.

A legkevésbé zavarta őket, hogy mind a 2002-ben az Önkormányzat és a Malomdülő Lakópark Kft között létrejött szerződés, mind a 2004-es Megállapodás és Peres Egyezség, valamint a 2010-es Keretmegállapodás is már régen felülírták a 2002-ben a BTZRT által zsarolással kikényszerített Nyilatkozatot és szabatosan, ékes magyar nyelven rendezik BTZRT területének a Téglagyári úton kiépítendő közműgerincekre csatlakozásának gazdasági és jogi feltételeit.

Az 1990 évi C tv 7. § e pontja kimondja, hogy vállalkozások számára helyi telek, építmény és iparüzési adómentességet csak maga a törvény biztosíthat, a Képviselő-testület a helyi adórendeletben semmi esetre sem tehet engedményeket.

A Szerződésmódosítások és az Együttműködési Megállapodás többször, több jogcímen is a múltira visszamenőleg és a jövőre minden konkrét határidő nélkül kiterjesztik BTZRT adómentességét, pusztán magukkal a szerződésekkel.

A helyi lakosokat elsősorban, de Malomdülő Kft érdekeit is sérti, hogy az Önkormányzat nem szedi be a BTZRT-től 40 Ha-t kitevő belterületi telkei után a 2013-ban hatályos helyi adórendelet alapján az idei és a tavalyi évre a 200.- Ft/m² mértékű 80 millió Ft/év, a korábbi évekre pedig a 2002-es adórendelet alapján a 60.- Ft/m² mértékű, 24 millió Ft/év-et kitevő telekadót.

A BTZRT-t húsz éve egy hárommillió Ft-os törzstőkéjű cég privatizálta úgy, hogy 150 millió kereskedelmi banki hitelből – melynek fedezetét maga a privatizált cég vagyona jelentette – kifizették az első vételárresztet, majd a több gyáregységből álló vállalat egy töredék részét a konkurenciának értékesítették, amiből kifizették a maradék vételárat és visszafizették a hitelt is.

A BTZRT jelenleg négy ember tulajdonában van. A téglagyarak felszámolása után több milliárd Ft értékű telekingatlannal rendelkeznek, amelyet több éve kínálnak eladásra.

BTZRT a privatizált 20 Ha, amelyből 13 Ha jelenleg már kereskedelmi gazdasági övezetbe tartozik és a 200.- Ft/m²-ért megvásárolt további 20 Ha-os lakóövezetbe sorolt telkei után Pilisborosjenőnek 12 éve nem fizet telekadót, miközben a helyi lakosok éves ingatlanadó terhelését több mint 80 millió Ft-al növelte meg az Önkormányzat ebben a választási ciklusban.

A Malomdülő Kft. számára is hátrányos, hogy ezzel az Önkormányzat saját hitelképességét is rontja, ami 2010. évi Keretmegállapodás szerinti közművesítést is nehezíti.

Felháborító, hogy míg Malomdülő Kft már 2002-ben is rendelkezett a teljes BTZRT területét is magába foglaló közműtervekkel; határidőt vállalt a közművesítésre, amelyre garanciául több mint 60 ezer m²-re keretbiztosítéki jelzalogot adott; majd 2010-ben az MFB hitel fedezeteként 80 ezer m² ingatlanfedezetet biztosított; addig BTZRT a Szerződés módosításokban és az Együttműködési Megállapodásokban sem határidőt nem vállalt semmiféle közművesítésre, sem garanciákat nem adott.

Ugyanakkor az adómentességnek a múltra és a jövőre vonatkozó korlátlan kiterjesztését és a HESZ jövőbeni módosítását is vállalta az Önkormányzat.

Tetézték ezt azzal, hogy elismerték BTZRT kártérítési jogosultságát ha annak véletlenül a hatályos jogszabályok alapján mégis adót kéne fizetnie; és minden vállalkozást jogutódjaikra is kötelezőnek ismerték el.

A BTZRT végül 1,3 Ha átadására vállalt kötelezettséget közművek nélkül, valamint 7800 m² átadására, ha az építési jogai nem sérülnek, tehát az Önkormányzat úgy módosítja majd a HESZ-t, hogy a 10 Ha-os gazdasági kereskedelmi övezetbe tartozó telkének jelenleg is 100 000 m²-es beépítési lehetőségét tovább növeli.

Meg kell jegyeznem, hogy a 2002-es HESZ-t és SZT-t, valamint a 2014-es módosításokat is egyaránt csak négy év alatt sikerült elfogadni, így a 7800 m² átadására tett vállalkozás nem tekinthető éppen kézzelfoghatónak.

Mindenesetre az biztos, hogy a most megkötött szerződés módosítások szerint a BTZRT Vezérigazgató asszonya által nagyon drágállott 200.-Ft/m²-ért, 2,6 millió Ft áron vásárolt terület térítésmentes átadásába kerültek a milliárdos építési jogok és az évi 80 millió Ft-os adómentesség.

A BTZRT állításaival szemben, azzal hogy Pilisborosjenő Önkormányzatának Képviselő-testülete a 20 Ha volt bányaterületre lakóövezetet szabályozott ki, illetve a korábbi 20 Ha-os iparterületre 130 000 (azaz százharmincezer) m² kereskedelmi gazdasági épület elhelyezésére adott lehetőséget, (Ez utóbbi annyi mint a Malomdülő teljes 60 Ha-os lakóövezetének összes beépíthetősége) nemcsak hogy kárt nem okozott, de hatalmas üzleti lehetőséghez juttatta BTZRT-t.

Fel szeretném hívni a T. Bíróság figyelmét, hogy a már említett 2005-ös Agglomerációs terv nem engedi lakóövezet kialakítását két település határától 200 méterre, így ha a 2002-es HESZ-ben nem szerepelt volna a Malomdülő Kft jóvoltából a BTZRT 20 Ha-os bányaterülete, úgy azt már 2005. után nem lehetett volna lakóövezetté átminősíteni, mert a terület nagy része Solymár-Pilisborosjenő közigazgatási határától 200 méteren belül található.

Összegezve Paksi Imre egy éves hadjárata, amit a Jegyzővel és az Önkormányzat jogi képviselőjével együtt folytattak a képviselők korábbi álláspontjának megváltoztatására végül „sikerrel” járt (6. sz. mellékletek)

A Képviselő-testület visszavonta korábbi határozatát BTZRT 2002-es szerződéseinek felmondásáról; „aktualizálták” ezeket úgy, hogy BTZRT-nek semmilyen kötelezettsége nincs a közművesítésre, garanciákat nem adott, sőt a Téglagyári úti közműgerincekre térítésmentes rákötési lehetőséget biztosít az Önkormányzat; ezek mellé adómentességet adtak visszamenő hatállyal 12 évre, valamint a jövőre nézve az idők végezetéig.

Malomdűlő Kft. természetesen a BTZRT 2002-es Szerződéseinek semmisségeért 2014 elején indított keresetét ki fogja terjeszteni azok módosításaira és az Együttműködési Megállapodásra is.

Az utolsó esemény az április 29-én megtartott közmeghallgatás volt, amelyen a Polgármester ismét számos magvas gondolattal örvendeztette meg az érdeklődőket, én meg egy újabb szórólappal. (7. sz. melléklet)

A Polgármester szerint az, hogy el fogja utasítani a bíróság 1. fokon a Keretmegállapodás semmisségeért indított keresetüket, előre tudható volt. Ugyanakkor konzultált az Önkormányzat jogi képviselőjével, aki megnyugtatta, hogy másodfokon nyerni fognak.

Azt azonban sikerült elhallgatni – ahogy a március-április havi helyi újságban is (8. sz. melléklet) –, hogy az 1. fokú ítéletben 6 millió Ft perköltséget ítélték meg a Malomdűlő Kft-nek.

Arra sem derült fény, hogy a másodfokra megokosodó jogi képviselő 5 millió Ft-ot kért az eredményes képviseletért az iroda rendszeres, havi több mint 300 ezer Ft-os díján felül, amikor viszont az egyik képviselő azt javasolta, hogy amennyiben mégis veszítenek akkor a perköltséget az ügyvédi iroda viselje, azt már persze nem fogadta el.

Ennél súlyosabb az, hogy bár a Polgármester ebben a ciklusban egy Ft fejlesztést sem tudott felmutatni, arról vizionált, hogy pályázati források bevonásával „leveszi a Malomdűlő Kft válláról a Bécsi úti csatornagerinc megépítésének terhet”.

Az, hogy erről semmilyen egyeztetést nem folytattunk; hogy mi vagyunk a szolgalmi jog jogosultjai; hogy erről szerződéseink egészen másként rendelkeznek; most sem ejtették zavarba. Világossá tette, hogy ahogy az elmúlt nyolc évben semmibe vette a szerződéseinket, úgy a jövőben is tovább halad ezen az úton.

Különösen aranyos, érdekes és egy kicsit megmosolyogtató az az emelkedett gondolat, amelyet a Hírmondóban is kifejtett, mely szerint „Az Önkormányzat pervitelének célja a település eladósodásának elkerülése, és az annak idején kinyilvánított befektetői fejlesztői szándékot megalapozó anyagi háttér valóságos tőkeerejének kiderülése”.

Ez valóban fenomenális!

Annak az Önkormányzatnak a vezetője, amely kéthavonta tud egy 8 oldalas egyszínű helyi újságot kiadni; amely egy Ft-ot nem tudott ebben a ciklusban fejlesztésre fordítani; amely a 2010-es Keretmegállapodás szerint felvenni szándékozott 800 millió Ft-os hitelhez a Malomdűlő Kft 400 millió Ft-os fedezete mellé semmit nem tudott tenni; elkezd a Malomdűlő Kft zsebében kotorászni.

Mindeközben úgy kötött megállapodásokat újabb fejlesztési területek közművesítésére a BTZRT-vel és a Tücsök utcai telektulajdonosokkal, hogy azok sem fedezetet, sem garanciákat nem adtak a közművesítésre. Ezekkel kapcsolatban az ingatlanpiac pillanatnyi állapota egyáltalán nem zavarta.

Az, hogy azért kellett várni az általunk indított semmisségi kereset ügyében az ítélettel, hogy megérkezzen az MFB nyilatkozata, amely világosan kifejtette, hogy

- az MFB kizárólag az Önkormányzattal állt szerződéses kapcsolatban, így csak neki felróható, hogy a hitel feltételeit nem teljesítette;
- kizárólag a Malomdűlő Kft biztosított 80 000 m² ingatlanfedezetet, amely 400 millió Ft-os hitel felvételét tette volna lehetővé;

úgy látszik, nincs befolyással a Polgármester „pervezetésére”.

Úgy tűnik, mintha azzal sem lenne tisztában, hogy a Malomdűlő Kft telektulajdonosai akár 240 ezer m²-t is fel tudnának fedezetül ajánlani, arról nem is beszélve, hogy esetünkben a hitel célja pont a fedezetként felajánlott telkek közművesítése, ami többszörösére emeli a megvalósítás útján a fedezet értékét.

Arról, hogy eddig már 237 millió Ft-ot elköltött a Malomdűlő Kft a közművesítés előkészítésére, már ne is beszéljünk.

Azt, hogy ezek tudatában furmányos Polgármesterünk az így beharangozott „pervezetéssel” mit akar elérni végképp nem tudjuk elképzelni, inkább úgy tűnik, hogy az alperes Önkormányzat semmit nem tud már elővezetni érdemi védekezésül.

A BTZRT meghallgatása előtt a T. Bíró Úr hangot adott annak az aggályának, hogy szinte már beláthatatlan és felfoghatatlan a felperesi oldal kárigénye.

Ezt megszívlevélve a Kft éves rendes taggyűlése elé vittem a kérdést, hogy minden jogos követelésünket érvényesítsük, vagy csak a legfontosabb, egyértelműen bizonyított kárigényeinket tartsuk fönt.

A taggyűlés annak ellenére, hogy a telektulajdonosok számára tetemes kárral, elmaradt haszonnal járt, hogy:

- a 26000 m² ajándéktelek mellett egyéb ingyenes juttatásokkal is támogatta az Önkormányzatot;
- a szomszédos telkek 5.000.- Ft/m²-es közműdíjai nem kerültek befizetésre;
- a BTZRT számára az Önkormányzat térítésmentesen biztosított rákötést a Téglagyári úti közművekre;
- 2006-tól nem tudták értékesíteni összközműves telkeiket, ami egyben azt is jelentette, hogy nem tudták a pénzüket további haszonnal forgatni;

úgy határozott, hogy ezektől az 1. fokú ítélet minél gyorsabb meghozatala érdekében tekintsünk el.

Kárigényeinket a taggyűlés határozata alapján az 1. fokú eljárásban az alábbiak szerint véglegesítjük:

- 1.) Fenntartjuk, hogy kizárólag az Önkormányzatnak felróható szerződésszegés következtében a mai napig nem került sor a Téglagyári út 16 m szélességű kialakítására, ami a közművesítésnek alapfeltétele lett volna.
A szerződés értelmében ennek jogkövetkezménye, hogy a korábban átadott 25998 m² területű 15 db ajándéktelek tulajdonjoga az Ajándékozási Szerződés hatályvesztése miatt visszaszáll az ajándékozókra, valamint a keretbiztosítéki jelzálogjog törlésre kerül.
- 2.) Malomdűlő Kft az elmúlt 12 évben a 2004 évi Megállapodás és Peres Egyezség teljesítéseként a közművesítés előkészítésére és a cégfenntartásra fölöslegesen, minden eredmény nélkül költött el 237 millió Ft-ot, amelyre vonatkozóan 2014. január 07-i első előterjesztésem 12. oldalán található összegzés szerint a 31. számú mellékletben becsatolt számviteli bizonylatok alapján tart igényt.
- 3.) Álláspontunk szerint egyértelműen és kizárólag az Önkormányzat szerződésszegésének következménye, hogy 2005-ben Malomdűlő közművesítésére nem került sor, így 2006-ra nem jöttek létre 20.000.- Ft/m² értékű közművesített telkeink.

Mivel a közművesítés 3.000.- Ft/m² áron megvalósítható lett volna a rendelkezésre álló jelzálogalapú kereskedelmi banki hitelből és a telkek jelen értéke az Önkormányzat megrendelésére készített (9. sz. melléklet), az MFB által elfogadott 2010-es Eston ingatlanbecslés szerint 5.000.- Ft/m² alatt van, így 12.000.- Ft/m²-ben határozzuk meg a telektulajdonosok kárigényét, 248 488 m² összterületű telkeik után.

Ennek összegszerűségét megcáfolhatatlanul alátámasztják a környék legközelebbi, azonos időben fejlesztett lakóparkjainak adatai, valamint a már becsatolt a közművesítésre és bankhitelre kapott árajánlataink.

Pilisborosjenő Papi földekre vonatkozó Képviselő-testületi határozatok mellé beadjuk az 1998-2000-ig közművesített Róka-hegyi Lakóparkra és a 2001-2003 megfejlesztett Táborföldi Lakóparkra vonatkozóan Hektár 68 Kft ügyvezetőjének Sasvári Gyulának nyilatkozatát. (10. sz. melléklet)

A Papi földeken, a Rókahegyen és a Táborföldön a lakóparkok fekvése, közlekedése, ellátottsága, Budapesttől való távolsága közel azonos a Malomdűlőjével. (11. sz. melléklet)
Malomdűlőnek déli fekvésű, ideálisak domborzati adottságai és közvetlen kapcsolata van a Bécsi útra, a legközelebb található a solymári Auchan-hoz és az M0 majdani csomópontjához.

A Malomdűlő dombjait északról védett erdők, délről a Háziréti-patak határolja. A patakon túli déli terület a 70 Ha-os solymári Postaföldek az említett agglomerációs terv és a gyorsforgalmi utakra vonatkozó jogszabályok miatt nem beépíthető.

További előnyt jelent, hogy Malomdűlőn mindent újonnan a mai igényeknek megfelelően kell megvalósítani és – mivel 7 km-re vagyunk a község központjától – minden szolgáltatást, iskolát, óvodát helyben kell kiépíteni, önálló községrészként kell funkcionálni.

Malomdúló tehát semmilyen tekintetben nem marad el a megvalósított lakóparkoktól és mivel ezek értékesítése 2004-ig megtörtént, a lakásépítési boom pedig a válság kitöréséig 2008-ig tartott, a telekárak 2003-as évekhez képest a következő években is csökkenő mértékben, de tovább emelkedtek.

Azzal, hogy kárigényünk kiszámolásánál nem a telkek bekerülési árát vettük figyelembe, hanem az annál 2.000.- Ft-al magasabb jelen értékét, egyben „elismerjük azt a 12 éves áldásos tevékenységet”, amelyet az Önkormányzat velünk szemben folytatott.

Amennyiben a T. Bíróság figyelembe venné az Önkormányzat korábbi, abszurd felvetését, miszerint a kártérítés együtt kell járjon telkeink mezőgazdasági területté való visszaminősítésével, úgy ez a kárigényünk további több mint 500 millió Ft-tal megnőne, mert ebben az esetben a telektulajdonosokat ért kár kiszámításánál a bekerülési árát kellene alapul venni.

A T. Bíró Úr a korábbiakban jelezte, hogy meg kívánja vizsgálni, hogy kárigényeink nem ütköznek-e jó erkölcsbe.

Ennek a kételynek eloszlatására az alábbiakat terjesztem elő:

Malomdúló telektulajdonosai telkeiket 1999 és 2001 között vásárolták meg a kárpótoltaktól 3.000.-Ft/m²-es, illetve másodkézből ennél magasabb áron. (Ezek az adatok összezsengenek a Rókahegy és a Táborföld adataival).

Az összesen 314 343 m²-es terület hozzávetőleg 1 milliárd Ft-ért került tulajdonosaikhoz, akik további 237 millió Ft-ot költöttek közművesítés előkészítésére és cégfenntartásra.

Amennyiben a telektulajdonosok 2000-ben az 1.2 milliárd Ft-ot a jóval kisebb kockázatú Magyar Állampapírokba fektették volna, úgy 2014-re 7% átlaghozammal számolva 1.2 milliárd x 1.07¹⁴, azaz több mint 3 milliárd Ft-ra tettek volna szert.

Szintén ezzel kapcsolatban megjegyzem, hogy az Önkormányzat nemhogy kárt nem szenvedett, de 26000 m² ajándéktelket kapott; folyamatosan szerződést szegett és azt most is megteszi; semmibe veszi a bírósági ítéleteket, hatályos törvényeket; 300 millió Ft-ban jelölte meg az általa felperesként a 2010-es Keretmegállapodás semmisségéért indított bírósági eljárás perértékét.

Végül megkerülhetetlen, hogy megnevezzük azokat, akiket az Önkormányzat oldaláról elsősorban terhel felelősség a mai helyzetért.

Küller János volt polgármester, Dr. Fiák István volt képviselő, Vargáné Vass Éva volt jegyző, Dalosiné Molnár Ilona volt főépítész, Hegedűsné dr. Hovánszki Tímea jelenlegi jegyző, és Paksi Imre jelenlegi polgármester, akiknek elsődleges szerepe volt, illetve van a Malomdúló körül kialakult állapotoknak.

Küller János pozitív szerepet vállalt a 2002-es Megállapodás tető alá hozásával és a 2010-es Keretmegállapodás aláírásával, de a 2004 és 2009. közötti időszakban passzivitásával lehetőséget adott, hogy a hivatal és Paksi Imre megakadályozzák a külső településrész közművesítését.

Dr. Fiák Istvánnak tudható be, hogy az első semmisségi pert az Önkormányzat megindította, majd az azt lezáró 2004-es Megállapodást és a Peres Egyezséget megkötötte.

2004 és 2006 között – mint a Képviselő-testületben többségben lévő Községvédő képviselőcsoport vezetője – nem tudta elérni, hogy az Önkormányzat teljesítse szerződésben vállalt kötelezettségeit.

Számunkra teljesen egyértelmű, hogy a jegyzők és a főépítész többször visszaéltek hivatali hatalmukkal, hátráltatták a közművesítést, amivel kárt okoztak, de ezt a hatályos jogszabályok miatt nehéz lenne érvényesíteni velük szemben.

Ugyanakkor Paksi Imre 2006. óta folyamatos elvtelen szembenállása és szerződésszegései mellett nem mehetünk el tétlenül.

Azzal, hogy 8 éven át szándékosan hátráltatta a közművesítést; hogy az irodából eltűnt Változási Vázrajzok ügyében nem tett feljelentést (feltehetőleg saját maga ellen); az hogy miután pótolta és újra záradékoltuk vázrajzokat a 2010-es Keretmegállapodás ellenére a mai napig nem írta azokat alá ~~azokat~~; többszöri felszólítás ellenére hagyta lejárni az átadott közműterveket;

kárt okozott nemcsak a Malomdűlő Kft-nek, hanem Pilisborosjenőnek is.

Azzal, hogy esküje ellenére a BTZRT érdekeit képviselte éveken keresztül a község érdekei helyett szintén óriási károkat okozott az egész településnek.

Az új Ptk megerősítette a magánvállalkozások vezetőinek személyes felelősségét, ezzel szemben a köztisztviselőket és a politikusokat nem tartotta szükségesnek.

A per során azt tapasztaltuk, hogy ezt kihasználva Paksi Imre folyamatosan az Önkormányzat háta mögé kíván bújni.

Védekezésül előadta, hogy a Pilisborosjenő Polgármesterének nem írja elő a törvény, hogy meghosszabbítsa a közműengedélyeket.

Ezzel elárulta, hogy úgy gondolja, hogy a szerződésből fakadó kötelezettségek és más jogszabályok rá nem vonatkoznak, azt tesz, amit jónak lát, elég ha az Önkormányzati Törvény polgármesterek jogállásáról szóló kitételeinek megfelel.

4.)Fentiek alapján úgy tartjuk, hogy Paksi Imrét személyes felelősség is terheli a bekövetkezett károkért, így álláspontunk szerint kárigényeinket részben neki kell megtéríteni.

Összegzés

A per során az eddigiekben beterjesztett írásos dokumentumok, előterjesztéseink és a tárgyalásokon elhangzottak minden kétséget kizáróan bizonyították, hogy Pilisborosjenő Önkormányzata a Malomdűlő Kft-vel a 2004-ben megkötött Megállapodást és az az alapján közösen elfogadott Peres Egyezséget a teljesítés megkötésétől mind a mai napig, 12 éven át folyamatosan megszegte és megszegeti.

Az Önkormányzat magatartását azonban nem lehet egyszerűen csak szerződésszegésnek minősíteni, mivel az inkább homlokegyenest a teljesítés ellehetetlenítésére irányult, illetve arra, hogy a szerződésben foglaltakhoz képest további üzleti előnyöket zsaroljanak ki.

A bizonyítékok és az Önkormányzat jogállása alapján egyértelműen megállapítható, hogy a Téglagyári út 16 m szélességű kialakításának 12 évig tartó elszabotálása kizárólag az Önkormányzatnak róható fel, mint ahogy a többi szerződéses kötelezettség megszegése is. A 2004-es Megállapodásban és a Peres Egyezségben azért tettük központi elemmé a Téglagyári út kialakítását, mert az egyben elengedhetetlen feltétele a közművesítésnek, amelynek kivitelezése céljából végül is szerződünk.

Azt is bizonyítottuk, hogy a közművesítéshez szükséges kereskedelmi banki források, de akár az MFB ÖKIF hitele is rendelkezésre álltak; a közművesítést 3.000.- Ft/m² áron el lehetett végezni a szerződéskötést követő években. Ennek eredményeként a 2004-es Megállapodást és Peres Egyezséget kötő telektulajdonosok 248 488 m² összterületű telkeinek értéke 20.000.- Ft/m²-re emelkedett volna.

~~Eznek~~ ^{aminek} következtében minimum 20.000.- Ft/m² értékű 248 488 m² összterületű telkei jöttek volna létre a 2004-es Megállapodást aláíró és a Peres Egyezséget megkötő telektulajdonosoknak.

A kifejezetten az Önkormányzat feltétele alapján a telektulajdonosok a Malomdűlő Közműfejlesztő és Fenntartó Kft-t kizárólag azzal a céllal alapították, hogy a közművesítést Malomdűlőn lebonyolítsa, majd a használatba adott, utakat részben üzemeltesse és fenntartsa. A Malomdűlő Kft, az elmúlt 12 évben kizárólag Malomdűlő közművesítését készítette elő, más üzleti tevékenységet nem végzett.

Fentiek alapján kérjük a T. Bíróságot, hogy minden további bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül hozzon ítéletet az alábbiakban:

- 1.) Az alperes Önkormányzat a Téglagyári utat a mai napig 12 éven át nem alakította ki Malomdűlő Kft minden törekvése ellenére, aminek a 2004-es Megállapodás és Peres Egyezség szerinti jogkövetkezménye az Ajándékozási Szerződés hatályvesztése és a Keretbiztosítéki Jelzalog törlése.
Kérjük a T. Bíróságot, hogy 2014. január 7-én kelt előterjesztésem szerint és a mellékelt táblázat alapján szolgáltatssa vissza az ajándékozóknak telkeit és a keretbiztosítéki jelzalogot a tulajdoni lapokról töröltesse.
- 2.) Kérjük a T. Bíróságot, hogy ítéljen meg 237 millió Ft kártérítést a Malomdűlő Kft-nek.
- 3.) A telektulajdonosok közel 3 milliárd Ft-os kárigényét három tényező alapján határoztuk meg:

A közművesítés 3.000.- Ft/m²-es bekerülési árát megalapozzák a Pilisborosjenő Papi földekre, a Róka-hegyre és Táborföldi Lakóparkra vonatkozó adatok, valamint azok az ajánlatok, amelyeket a közművesítésre Malomdűlő Kft 12 év alatt kapott. ~~Ezek megerősítésére tervezőnkől bekértük a teljesen objektív, minden egyedi árformáló tényezőt kiszűrő tervezői díjszabást, amit becsatolunk. (12. sz. melléklet)~~

A közművesítés árával kapcsolatban további bizonyítási indítványunk nincs.

Azt, hogy amennyiben a közművesítést sikerült volna 2005-re végrehajtani, úgy 2006-ra 20.000.- Ft/m² értékű 248 488 m² összterületű összközműves építési telkek alakultak volna ki, szintén a szomszédos lakóparkok adatai bizonyítják.

Amennyiben a T. Bíróság szükségesnek tartja a becsatolt Papi földekre vonatkozó Képviselő-testületi határozatok és Sasvári Gyula a Róka-hegyi és Táborföldi Lakóparkokra vonatkozó nyilatkozatának megerősítését, úgy felkérjük a T. Bíróságot, hogy vagy kérje be a Budakörnyéki Földhivataltól a 2001-2006 között létrejött adás-vételi szerződéseket, vagy legyen szíves keresse meg az illetékhivatalt, hogy az ebben az időszakban született ingatlan átruházási illethekekről szóló határozatokat, mely a telekárakat is tartalmazza küldje meg. Ennek segítésére becsatoljuk a lakóparkok térképeit az érintett helyrajzi számokkal. (12. sz. melléklet)

Más egyéb telkekre vonatkozó ingatlan adás-vételeket azért nem tartjuk relevánsnak, mert egyrészt a sok, különböző, egyedi, az ingatlan értékét befolyásoló tényezőt nehéz kiszűrni, másrészt a magántelkek eladásokra ebben az időszakban jellemző volt, hogy nem mindig a tényleges vételár került a szerződésekbe. Az „almát az almával” elv szerint is az az ésszerű, ha a legközelebbi hasonló adottságú lakóparkok adatait vesszük alapul.

A harmadik tényezőre a telkek jelenértékére, csak az Eston az Önkormányzat által az MFB hitelhez készített 2010-es jelentése áll rendelkezésre, amely 5.000.- Ft/m² alatt határozta meg a telkek 2010 évi értékét.

Kérjük a T. Bíróságot, hogy nyilatkoztassa az alperest, hogy elfogadja-e az általa készített ingatlan értékbecslést, esetleg aktualizálni akarja azt, vagy új ingatlan értékbecslést kíván készíttetni más céggel. Ugyanakkor felhívom az alperes figyelmét, hogy lehet ez utóbbiakkal nagyon rosszul jár, mert egy most készülő értékbecslés nem hagyhatja figyelmen kívül a folyó peres eljárást, amely akár hosszú évekig is elhúzódhat megegyezés hiányában, ami a telkek jelen értékét jóval 5.000.- Ft/m² alatt is meghatározhatja.

Amennyiben az alperes úgy nyilatkozik, hogy a telektulajdonosok kárigényét megalapozó tényezőket minden további bizonyítási indítvány nélkül elfogadja, úgy kérjük a T. Bíróságot, hogy a telektulajdonosok kártérítésének ügyében is hozza meg az 1. fokú ítéletet.

Az 1. fokú eljárásban mai tudásunk szerint további bizonyítási eljárásra nem teszünk javaslatot.

Többször kértem már, de most sem győzöm eléggé hangsúlyozni, hogy a minél hamarabbi ítélelhozatal nemcsak a Malomdűlő Kft érdeke, hanem egy esetleges megegyezés alapja is egyben. Ezért ismételtlen kérem a T. Bíróságot, hogy mihamarabb, amennyiben lehetséges már a május 14-i tárgyalás végén hozzon részítéletet az Ajándékozási Szerződés hatályon kívül helyezéséről és a Keretbiztosítéki jelzálogjog törléséről, valamint a Malomdűlő Kft 237 millió Ft-os kárigényéről.

Fontos lenne, hogy az őszi önkormányzati választásokig a teljes 1. fokú ítélet megszülessen, hogy a felálló új Képviselő-testülettel haladéktalanul meg tudjuk kezdeni a tárgyalásokat az újabb Peres Egyezségről.

Pilisborosjenő, 2014. május 2.

Tisztelettel:

Sáhó Tibor
Malomdűlő Kft ügyvezetője