

Tisztelt Bíróság

A 23.P.21.190/2012. számú peres eljárásban 2014. 10. 29.-én megtartott tárgyaláson a T. Bíróság felszólított, hogy nyilatkozzunk, hogy szerintünk mit kellett volna megtenni az alperes Önkormányzatnak ahhoz, hogy szerződéses kötelezettségeit teljesítse, a 16 m széles Téglagyári gyűjtő utat kialakítsa.

Az érdemi válasz előtt egy rövid történeti áttekintést szeretnék adni, ami megmagyarázza, hogy az út kialakítására 2002-ig miért nem került sor. Három fontos tényezőt kell kiemelni.

A szocialista gazdasági viszonyok között nem tartották fontosnak az állam különböző tulajdonainak pontos földhivatali nyilvántartását. Ennek volt köszönhető, hogy bár a Téglagyári út eleje már több mint 50 éve lakott volt és az utat 10 méter szélességben, természetben kialakították, annak földhivatali rendezésére mégsem került sor.

A második fontos tényező, hogy a rendszerváltás előtt Üröm és Pilisborosjenő közös tanácsként működött. Ezt követően Pilisborosjenő önállósodott, így a figyelem középpontjában a 90-es évek elején a különválás volt.

Ezt tovább bonyolította a beinduló kárpótlási folyamat, amely azt indukálta, hogy a korábban az Ürömon, Pilisborosjenőn és Solymáron működő TSZ kettévált egy solymári és egy ürömi TSZ-re és megindult a marakodás a kárpótlási és tagi földekért.

A két Tsz közötti jogvitába sikerült belekeverni a Solymár és Pilisborosjenő közti községhatár kérdését is, melynek végén a Legfelsőbb Bíróság 1997-ben kimondta, hogy – amíg korábban a Téglagyári út volt Pilisborosjenő és Solymár határa – az új határ a Háziréti Patak legyen.

A Budai Téglá és Cserépipari vállalat és a TSZ privatizáció során a Téglagyári út kialakítására az Önkormányzat és az eljárást lefolytatók hanyagsága miatt nem került sor, így a Téglagyári út rendezésére csak azután nyílt meg újra a lehetőség, hogy az Önkormányzat 1998-ban hozzáfogott a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv megalkotásához.

A Szabályozási Terv 16m szélességben kiszabályozta és függelékében lejegyzendő területnek nyilvánította a 16m széles Téglagyári gyűjtő utat a 2002. 04. 23.-án elfogadott rendeletben.

A Malomdűlő Kft. 2002.08.06.-án kötött első megállapodása az Önkormányzattal rögzítette, hogy a közművesítéshez szükséges útalakításokhoz a nyilatkozatokat, az engedélyeket az Önkormányzat Malomdűlő Kft. kérelmére 8 napon belül kiadja.

Az Önkormányzat ezek után nem az utat alakította ki Malomdűlő Kft. költségén, hanem semmisségi pert indított, amit a 2004-es Megállapodással és Peres Egyességgel zártak a felek.

A Megállapodás 5.1 szerint „Az Önkormányzat kezdeményezi az első fokú építési illetékes hatóságnál a HÉSZ szerinti Téglagyári út kialakításához szükséges belterületbe vonásokat, telekalakításokat... Ennek határidejéül a felek 2004. július 01. napját jelölik meg”.

A Téglagyári út HÉSZ szerinti biztosításához először tisztázni kellett volna, hogy ehhez mely területekre van szükség.

Az Önkormányzatnak a Téglagyári út kialakítását a 037-es és 3013 hrsz.-ú tulajdonában álló és a Budai Téglá Rt. tulajdonában lévő 030-as és 038/1 hrsz.-ú telkek, valamint a 038/34-es már út céljára kialakított területekből kellett volna megkezdenie.

A 037-es hrsz.-ú út.

A 037-es és a 0141- 0137/33 hrsz.-ú összesen 27 db telek határa rendezetlen volt, a jogi határ ez utóbbi telkek kerítésén belül húzódott. A kerítések azért lettek a 037-es útra kihelyezve, már évtizedekkel ezelőtt, mert azt a Téglagyár engedély nélkül több méterrel feltöltötte téglá törmelékekkel, így a korábbi, de még ma is fellelhető kerítések az út szintje alá kerültek.

Az útra megépített kerítések után a későbbi közművesítések során a házi közmű bekötések is a 037-es útra kerültek.

Az Önkormányzatnak, tehát azt kellett volna mérlegelni, hogy le akarja-e jegyezni ezt az összesen 755 m²-nyi területet, ami a beépítettség miatt aránytalan költséggel járt volna, vagy átadja azt a tulajdonosoknak.

Nem szeretnék visszamenőleg okos lenni, de nagy valószínűséggel, ha összekötötték volna a tulajdonba adást ezeknek a telkeknek a belterületbe vonásával, némi vételárat is kicsikarhattak volna.

Ezzel szemben ezt a problémát végül a 2005-ben megindított DAT elkészítésére vonatkozó miniszteri rendelet ajánlása alapján, a jogi határ természetbeni határra helyezésével 2007-ben úgy került rendezésre, hogy azért az Önkormányzat egy forintot sem kapott.

2009-ben a Budai Téglá Zrt. pert indított a Budakörnyéki Földhivatallal szemben, mivel a digitális alaptérkép készítésekor a Téglagyári út természetes határait alapul véve alakították ki a kb. 10 m szélességben a Téglagyári utat. Ezt a pert csak a 2014.03.19-én az Önkormányzattal kötött szerződés módosítás után szüntette meg a Budai Téglá Zrt.

A 0141-0137 hrsz.-ú telkek belterületbe vonását, hosszú évek értelmetlen és méltatlan küzdelme árán 2014-re sikerült a telektulajdonosoknak kierőszakolni.

A 037-es hrsz.-ú úttal kapcsolatos következő feladat annak a lakópark végén a 3019-es hrsz.-ú telek és a 0137/89 hrsz.-ú telek közti megosztása kellett volna, hogy legyen.

Ezt az Önkormányzat bármikor megtehetette volna saját hatáskörben, mint ahogy az így kialakított 037-es hrsz.-ú telek belterületbe vonását is, ami belterületi útrészekkel való összevonáshoz lett volna szükséges.

A Malomdűlő Kft. 2005-ben a telekalakítási és fekvéshatár-változási vázrajzot elkészítette és azt az Önkormányzatnak átadta. (1. és 2. sz. mellékletek)

A 037-es hrsz.-ú út megosztása és belterületbe vonása a mai napig nem történt meg.

A 3013-as hrsz.-ú út.

A tárgyaláson említettem, hogy a 2002-ben megkötött Területcsereszerződés érvénytelenítése a 2004-es Megállapodásban és a Peres Egyezségben a jogi képviselők hibája volt, és nem a felek akaratát tükrözte.

A Malomdűlő Kft. számára ez a hiba csak több év múlva derült ki, mivel abban a hiszemben voltunk, hogy az átadás már egy elintézett ügy.

Az Önkormányzat azonban bele kellett volna ütközzön, ha valóban szándékában állt volna az út kialakítása, mert vagy a feladatok számbavételekor, vagy legkésőbb a belterületi útrészek összevonásakor észlelniük kellett volna, hogy a 3013 hrsz.-ú út nincs önkormányzati tulajdonban és fel kellett volna hívni a tulajdonosokat, hogy azt ismét adják át szerződéses vállalásuk szerint, de le is jegyezhetette volna, ami szerződés szerint semmibe nem került volna.

A 3013-as hrsz.-ú út átadására 2014. október 08.-án 10 év késéssel szólította fel a tulajdonosokat az Önkormányzat, miután ezen per során felhívtuk erre a problémára a figyelmet.

A 30-as és 038/1-es hrsz.-ú szükséges útrészek és a 038/34 hrsz.-ú út.

A területet 2003-ban az Önkormányzat belterületbe vonta a Budai Tégl Rt.-vel 2002-ben megkötött szerződések alapján, amelyet követően a 038/34-es hrsz.-ú út a 3146-os hrsz.-ot kapta a 038/1-es hrsz.-ú út a 3144-es hrsz.-ot a 030-as telek pedig a 3147-es hrsz.-ot.

A szerződés arról is rendelkezik, hogy BTRT térítésmentesen átadja a 16m széles úthoz szükséges területet az Önkormányzatnak, és 2004. július 01-re legkésőbb közművesíti az Önkormányzatnak átadandó telkeket.

Ezzel kapcsolatban a Malomdűlő Kft nevében 2002 nyarán Nyilatkozatot adtam az Önkormányzatnak, hogy a Téglagyári úton általunk épített közműgerincet térítésmentesen átadjuk, amit abban a hiszemben tettem, hogy a 16 m széles Téglagyári úthoz szükséges területet BTRT átadja az Önkormányzatnak és együttműködik a közművesítésben.

Ezt nem csak a BTRT vezérigazgató-asszonyának számomra tett ígérete, hanem a Pilisborosjenővel 2002-ben megkötött Szerződésekben vállalt kötelezettségei is megalapozták.

Az Önkormányzat és a BTRT ezt követően semmit nem teljesítettek a köztük fennálló szerződéses kötelezettségeikből, a Téglagyár nyugodtan bányászott 2004-ig, és csak a gyár szanálása után 2005-ben kezdte presszionálni az Önkormányzatot, hogy az építési övezeteket alakítsa ki a bányaterületre, anélkül, hogy a közművesítés megtörtént volna. Ekkor írta alá a már becsatolt a Malomdűlő Kft. által készített telekalakítási vázrajzot, amely 3144-es és a 3147-es hrsz.-ú telekből kialakította az Önkormányzat tulajdonába kerülő útrészt.

BTRT vezérigazgató-asszonya többször kinyilvánította, hogy szerződésben vállalt területátadási kötelezettségeit – köztük az út területének átadását – továbbra sem teljesíti, amíg az építési jogokat meg nem kapja, annak ellenére, hogy az Önkormányzat elől járt a teljesítésbe, míg BTRT a 2004. július 01.-re vállalt közművesítési kötelezettségének máig nem tett eleget.

Az Önkormányzatnak először fel kellett volna szólítani BTRT-t a 2002-es szerződések teljesítésére, illetve, ha ez nem járt volna sikerrel bírósági úton kényszeríthette volna ki a teljesítést.

A Téglagyári úthoz szükséges területek biztosításának másik útja a 2002-es SZT alapján lejegyzéssel, illetve a 038/34-es hrsz.-ú út kisajátításával történő Önkormányzati tulajdonba vétele lett volna.

Az útrészek átadásának jogi úton való kikényszerítésére máig nem került sor, míg a lejegyzés kálváriáját már részletesen kifejtettem. A Malomdűlő Kft. 2009-ben elkészítette a 3144-3147 hrsz.-ú telkekre vonatkozó – korábban már becsatolt – változási vázrajzot, amely alapján a szerződés szerinti útlejegyzést és kisajátítást az Önkormányzat 2010-ben megkezdte, de a mai napig nem fejezte be. (3. sz. melléklet)

2014-ban az Önkormányzat új szabályozást fogadott el, mellyel megadta a Budai Tégl Rt. által kért építési jogokat, egyben módosították a 2002-es szerződéseket. Ennek ellenére a Budai Tégl Rt. csak részben adta át a Téglagyári út 16 m-es kialakításához szükséges területet, a 3143/6. hrsz.-ú telek megosztására és átadására a mai napig nem került sor.

Összefoglalás:

A Téglagyári út vonatkozásában, tehát helyesen lettek megfogalmazva a Megállapodás 5.1 pontjában az Önkormányzat szerződéses kötelezettségei, mert annál pontosabban akkor ezt nem lehetett rögzíteni, mivel az út HÉSZ szerinti kialakítására mind műszaki, mind jogi vonatkozásban több megoldás is lett volna. Az is egyértelműen kijelenthető, hogy semmilyen akadálya nem volt az út kialakításához szükséges lépések megtételének, ma is ugyanezeket az eljárásokat kell lefolytatni, amelyeknek ma sincs korlátja.

Vitathatatlan tény, hogy az Önkormányzat szerződést szegett kizárólag neki felróható módon azzal, hogy 2004. július 01.-ig nem kezdeményezte a szükséges belterületbe vonásokat, telekalakításokat illetve a szükséges tulajdonviszony rendezéseket.

- 1.) Nem rendezte a tulajdonviszonyokat és a 037 hrsz.-ú út határát a 0141-0137/33hrsz.-ú telkek vonatkozásában.
- 2.) Nem alakította ki a 037-es út 16m széles szakaszát megosztással. (4 sz. melléklet)
- 3.) Nem vonta belterületbe a 037-es hrsz.-ú utat, hogy azt össze lehessen vonni a többi útrészlettel. (5 sz. melléklet)
- 4.) Nem járt el a 3013-as hrsz.-ú út tulajdonviszonyainak rendezése érdekében.
- 5.) Nem járt el a Budai Tégl Rt tulajdonában álló szükséges útrészletek szerződés szerinti Önkormányzati tulajdonba vételének érdekében.
- 6.) Nem járt el, hogy a Hész szerint lejegyezze, illetve kisajátítsa az útalakításhoz szükséges BTRT tulajdonában álló területeket.
- 7.) A 3146 és 3144-3147 hrsz-ok szükséges részeinek tulajdonba vételéhez szükséges megosztási vázrajzot - amelyet Malomdűlő Kft. helyette korábban kétszer elkészítettett és a BTZRT-vel is aláíratta (korábban becsatoltuk) – csak 2014-ben készítették el.
- 8.) Nem vonta össze egy helyrajzi számra a telekalakítások és a tulajdonviszonyok rendezését követően az útrészleteket, amivel kialakította volna a 16 m széles Téglagyári gyűjtő utat (6 sz. melléklet)

Fontos tény, hogy az útalakításra az Önkormányzati Trv. és Pilisborosjenő 2002. 04. 15. rendelete alapján, az Önkormányzat kezdeményezésére kellett volna megtörténni.

Tehát nem áll fenn, hogy a 2004-es Megállapodás bármely hatóságot bármire kötelezte volna.

Ki kell hangsúlyozni, hogy a Malomdűlő Kft kizárólag költségviselője a gyűjtő út kialakításának, ezzel kapcsolatban semmilyen más szerződéses kötelezettsége nem áll fenn, ennek ellenére valamennyi az út kialakításhoz szükséges vázrajzot korábban és most újra elkészítette.

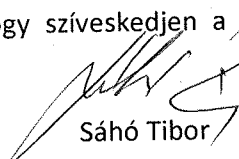
Szintén határozottan állíthatom, hogy az ajándékozásra nem a belterületbe vonásért cserébe került sor, hanem azzal szándékkal, hogy a telkek értékesítése után az Önkormányzat a lakóparkkal kapcsolatos megnövekedett hivatali feladatait el tudja látni és a szükséges közintézmények megvalósításához is forrásra tegyen szert, így az ajándékozás nem ütközött semmilyen jogszabályba vagy a „jó erkölcsbe”.

Az 5.1 pont pontosan megfogalmazza, hogy: „amennyiben az Önkormányzat nem biztosítja a Hész szerinti Téglagyári utat teljes hosszában a közművesítés céljára, - tekintettel arra, hogy a feltétel meghiúsulása Önkormányzati felróhatóságon alapszik – úgy az Önkormányzat mulasztásának jogkövetkezménye a jelen szerződés 7.1 pontjának életbe lépése.”

A 7.1 úgy fogalmaz, hogy „ha bármely a jelen szerződés megvalósításához szükséges Önkormányzati aktusra (...) nem kerül sor” akkor az Ajándékozási Szerződés és a Jelzálog alapításra vonatkozó szerződések hatályukat veszítik.

A fentieket figyelembe véve ismételtén kérjük T. Bíróságot, hogy szíveskedjen a tanúk meghallgatását követően részítéletet hozni az ajándékozás tárgykörében.

Tisztelettel:


Sáhó Tibor
Malomdűlő Kft.
Ügyvezető