



# BIATORBÁGY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLET

Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/242, 244, Fax: 06 23 310-135 • E-mail: hivatal@biatorbagy.hu [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu), Iktatószám: Sz-29/8/2014

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottsága **2014. április 24.** napján 15 óra 56 perckor a Városházán megtartott **zárt** üléséről

### Jelen vannak:

Sólyomvári Béla	bizottsági elnök
Dr. Csath Magdolna	bizottság tagja
Dr. Kelemen Gáspár	bizottság tagja
Koleszár Kázmér	bizottság tagja

Tarjáni István	polgármester
Szakadátai László	alpolgármester
dr. Kovács András	jegyző
Dr. Révész Zoltán	aljegyző
Czuczor Orsolya	penzügyi osztály vezetője
Benedek Marianne	adó osztály vezetője
Dr. Locsmándi Zsófia	jogi-szervezési referens, jegyzőkönyvvezető
Mester László	kommunikációs tanácsadó

Dr. Juhász Andrea Julianna jogi képviselő

### Napirend

#### **3) A 8743/14 és 8743/15 hrsz.-ú ingatlanok önkormányzati igénybevételével összefüggő kérdésekről**

**dr. Révész Zoltán:** Két kérdést vizsgál az előterjesztés. Egyrészt Gyúró Község Önkormányzata és a Fábán úr között megkötött szerződés mennyire felel meg a valóságnak, arra kérték az állásfoglalást, hogy milyen eséllyel indíthatnának bírósági eljárást annak megállapítása érdekében, hogy ez a szerződés színlelt-e vagy sem, a másik kérdés pedig azzal foglalkozik, hogy az a kötelezettség, amit a korábbi ingatlanfejlesztési szerződésekben vállaltak az ingatlanfejlesztők, azok milyen mértékben, hogyan érvényesítették-e most 2014-ben. Ezzel kapcsolatban Dr. Juhász Andrea Julianna felelevenítette annak a 2011-es állásfoglalásának a megállapításait, amit akkor a bizottság és a képviselő-testület már tárgyalt. Ez azt mondja, hogy a közterület vonatkozásában további tárgyalásokat folytathatnak, és amennyiben nem vezet eredményre, az átruházás érdekében bírósághoz forduljanak.

**Dr. Juhász Andrea Julianna:** A kérdés, hogy az Új Bázis Ingatlanfejlesztő és Hasznosító Kft. (Új Bázis Kft.) valamint Gyúró Község Önkormányzata között 2013. április 16. napján egyes biatorbágyi ingatlanokra vonatkozóan létrejött haszonélvezeti jogot alapító szerződés színlelt-e vagy sem. A rendelkezésre álló adatok alapján ezt nem tudják megmondani. Azt sorolta fel a szakvéleményben, hogy mi alapján lehet eldönteni azt, hogy mit tartalmaz a szerződés, illetve hogy színlelt-e egy szerződés vagy sem. Nagyon fontos, hogy a szerződés alakilag, tehát formailag, teljesen megfelel a jogszabályoknak. Tartalmában viszont az, hogy megfelel-e vagy sem, azt bíróság tudja eldönteni az eset összes körülményeit mérlegelve, hiszen egy szerződés akkor színlelt, hogyha a felek akarata, - tehát az, ami a fejükben van - az másra irányul, mint amit a papírra vetettek. Ezt ő csak a papírból nem tudja megmondani, hogy mi játszódtott le az ő fejükben. A szerződés teljesedése azaz, hogy megvalósul-e, tehát, hogy a haszonélvezeti jog valóban megvalósul-e, ez például egy adalékanyag lehet ahhoz, hogy színlelt-e a szerződés vagy sem. Első körben azt kellene az önkormányzat adóhatóságának vizsgálnia, hogy ténylegesen megtörténik-e a hasznosítás a területen, vagy nem, mert ha valóban színlelt a szerződés, annak egyetlen oka lehet, azaz csak az a célzat jöhet a felek részéről, hogy a telekadót elkerüljék. Mivel önkormányzati hasznosítás alatt áll a terület, ebben az esetben az

adóhatóság tudja azt vizsgálni, hogy van-e ott hasznosítás, vagy nincs. Abban az esetben, hogyha nincs hasznosítás, akkor adóhatósági jogkörben eljárva ki lehet vetni az adót. Amit utána követhet egy hosszadalmas jogi eljárás. A másik jelentős pontja a szerződésnek, hogy az önkormányzatnak részben erre a területre, és a szerződéssel érintett más ingatlanokra tulajdonjogi igénye lehet régi szerződések alapján. Ez a hasznosítási szerződés a tulajdonjogi igénynek azonban nem gátja, mivel a hasznélvezeti szerződés úgy rendelkezik, hogy abban az esetben, hogyha az ingatlan tulajdonosa, az Új Bázis Kft. másnak akármilyen jogcímen elidegeníti az ingatlant, ez a hasznélvezeti jog automatikusan megszűnik, tehát adott esetben, hogyha az önkormányzat itt most megszerezne azoknak a bizonyos közterületeknek a tulajdonjogát, akkor ott Gyúró Község Önkormányzatának megszűnne a hasznélvezeti joga a szerződés erejénél fogva, mert maga a szerződés rendelkezik így. Az önkormányzat önmagában, mivel a szerződés által nem sérül, nem indíthat pert arra vonatkozóan, hogy a bíróság állapítsa a színlelt szerződés fennállását, ezért elsődlegesen ezt a kérdést adóhatósági jogkörben kellene kezelni.

A másik kérdés, hogy az önkormányzat megszerezheti-e azokat a területeket, amik ezeknek a grund foci pályáknak a helyét képeznék. A 2011-es szakvélemény rövidített változata került az előterjesztés mellé. Annak idején 2001 és 2004 közötti időszakról beszéltek, amikor a nyugati lakóterület fejlesztés elkezdődött Biatorbágyon, annak idején több adásvételi szerződés, illetve egy értékesítési szabályzat került megalkotásra, és ezekből levezethető, hogy az akkori tulajdonos eladókat, köztük az önkormányzatot is, aki ennek az eladói társaságnak az egyik szereplője volt, az a cél vezérlete, hogy majd ezek a területek, amik közterületként lesznek kialakítva, a területfejlesztés megvalósítása után visszakerüljenek önkormányzati tulajdonba. Ezek az igények az önkormányzat részéről tulajdonjogi igények, amik sem a régi sem az új Ptk. szabályok alapján nem évülnek el, tehát érvényesíthetők. Annak idején azt javasolta, 2011-ben az önkormányzatnak, hogy minél előbb jelentse be az igényét a területre, ami meg is történt, azóta zajlik a jelenlegi tulajdonossal, az Új Bázis Kft-vel egyeztetés, ahol a tulajdonos nem zárkózott el az ingatlan átadásától, csak idő előttinek nevezte azt, viszont hivatkozott arra, hogy a 2003. 01. 14-én kelt adásvételi szerződésben, illetve az építési szabályzatban nincs arra vonatkozóan konkrét adat, hogy napra pontosan mikor kell ezt a területet átadni. Ugyanakkor az okiratokból megállapítható a végleges átadás határideje 2004. 01. 14., mivel a szerződés aláírását követő 12 hónapon belül vállalta az új tulajdonos, hogy kialakítja a közutakat. A közutak kialakítása, így a közterületek is kialakítása nyilvánvalóan feltételezi a területek visszaadását is. Az, hogy időközben olyan volt a gazdasági környezet, hogy ő ezt a beruházást nem valósította meg, ez nem jelenti azt, hogy ez a kötelezettség a részéről ne állt volna fenn. Ezek a területek olyan helyen vannak, amelyek közúti kapcsolattal is rendelkeznek. Ezt a területet át kellene adnia. Gyúró Községgel kötött szerződésből kiderül, hogy a jogi helyzet az, hogy ezek az ingatlanok jelenleg a tulajdonos részéről elidegeníthetetlenek tekintettel arra, hogy az MKB Bank Zrt.-nek (Bank) vételi joga terheli azokat 2015. 11. 12-ig. Vélhetően ezért idő előtti a terület átadása a tulajdonos részéről, mivel most jelenleg nem tudja eladni vagy átadni sem ingyenesen, sem térítés ellenében, csak akkor, hogyha a Bank a vételi jogáról lemond. Nyilvánvalóan a Bank a vételi jogáról akkor fog lemondani, hogyha valamennyi pénzt megkap. Itt keretbiztosítéki jelzálogjog van, tehát több ingatlanra van bejegyezve, elképzelhető, hogy nem kellene az egész hitelt visszafizetni, de nyilvánvalóan sok millió forintról van szó.

**Benedek Marianne:** Elhangzott az adóhatósági ellenőrzés lehetősége. A helyi adókról szóló törvény szabályozza a telekadó vonatkozásában az adó alanyát, ami kimondja, hogy az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett vagyonértékű jog esetén annak a jogosultja az adóalanya, attól függetlenül, hogy ő ezt hasznosítja-e vagy nem. Tehát az önkormányzatnak arra nincs lehetősége, hogy a helyi adókról szóló törvény szerint ellenőrizzen, arra hivatkozással, hogy ő nem hasznosít és akkor a tulajdonos lesz az adó alanya, arról nem beszélve, hogy az adó kivetés bevallás alapján történik.

**Dr. Juhász Andrea Julianna:** Az adóhatóságnak ebben a kérdésben is van lehetősége vizsgálni, akkor is, ha a jog be van jegyezve ingatlannyilvántartásba, hogy a jog bejegyzése színlelt szerződés alapján történt-e vagy sem. Színlelt szerződéseknek a legtipikusabb esete a gyakorlatban adóelkerülési célúak. 98%-a a színlelt szerződéseknek adóelkerülés miatt jönnek létre és ezek adóhatósági vizsgálatok során derülnek ki, rengeteg ilyen adóhatósági irattal találkozott, ahol az adóhatóság közli, hogy azért nem fogadja el, mert az adott szerződés színlelt, megállapítja az adóhiányt. A telekadó bevallás vagy adatszolgáltatás alapján történik, de lehetősége van arra a helyi adóhatóságnak, hogy megállapítsa, hogy a bejelentési kötelezettségének valaki nem tett eleget. Onnantól kezdve kimegy, felméri az ingatlant és megállapítja az adót hivatkozva arra, hogy szerinte színlelt szerződés, mert valójában nem történik ott a szerződésnek megfelelően semmi. Tehát azt a jogot az ingatlan-nyilvántartásban nyilvánvalóan adóelkerülési céllal jegyeztették be. Ebben az esetben meghozza a határozatát, a tényleges tulajdonost kötelezi az adó megfizetésére, a tényleges tulajdonos ebben az

esetben megtámadhatja ezt a határozatot és a bíróság majd eldönti, hogy mi a helyzet. Ez egy hosszú eljárás és nem biztos, hogy az adóhatóság nyertesén jön ebből ki, hogyha rosszul mérte föl, hogy színlelt-e a szerződés. Úgy látja, hogy ebben lehet célt érni. Persze azt is lehet, hogy az önkormányzat megtámadja a szerződést, mert végső soron abban valóban sérti a jogait, hogy hiányzik ez az adóbevétele, mert más károsodás az önkormányzatot ezzel a szerződéssel kapcsolatban nem éri. A bíróság előtt úgy tudja a szerződést megtámadni az önkormányzat nevében, hogy valamire hivatkozik, és az végsősoron egy adóhiány, amire hivatkozni tud, mert a terület átadásának nem lenne akadálya, más érdeke pedig ehhez az önkormányzatnak nem fűződik.

**Sólyomvári Béla:** Összefoglalva két témáról van szó. Az egyik az adó elkerülése és a másik a közpark lejegyzése. A közpark számára egyszerűbbnek tűnik. Ha jó érte, ha ebben lépni akarnak, mert kell indítaniuk a tulajdonos ellen. Az, hogy ezen jelző van, az tulajdonképpen nem a mi bajunk. Mivel nem tett a kötelezettségének eleget, ezért kár érte az önkormányzatot vagy milyen jogra lehetne hivatkozni? A másik, hogyha az adóhatóság a szerződést színleltnek nyilvánítja, akkor a tulajdonos nyilván perre fog menni. Ha annyira jó szerződést kötött, hogy nem lehet bebizonyítani, hogy színlelt és veszít az önkormányzat, akkor milyen mértékű kár érne az önkormányzatot? Ilyenkor a bíróság mit ítél meg kártérítésnek?

**Dr. Juhász Andrea Julianna:** Az ingatlan átadását gátolja, hogy a Banknak nemcsak jelzálogjoga, hanem vételi joga is be van jegyezve. A vételi jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, abban az esetben tud átadásra kerülni, hogyha a Bank is hozzájárul. A Banknak ez a joga 2015. novemberéig van bejegyezve. Elképzelhető, hogyha addig nem lesz kifizetve a bankhitel, akkor ez átütemezésre kerül, de az is lehet, hogy nem, ez feltételezés. Javaslat, hogy a tulajdonossal folytassa az önkormányzat tovább az egyeztetést, és próbálják meg elérni, hogy per nélkül átadja a területet. Ha ennek nem tesz eleget, akkor tulajdonjogi igény megállapítása iránti pert tudnak indítani, viszont ebben az esetben a Bankot is kötelezően be kell vonniuk, mert bejegyzett joga van, és mivel az ő joga olyan, ami az elidegenítés gátja, emiatt a bíróság mindenképpen csak akkor fogja azt mondani, hogy az önkormányzat tulajdonjogi igénye megáll, ha a Bank ehhez hozzájárul. Ha peren kívüli megállapodás nem vezet eredményre, akkor minél hamarabb meg kellene ezt a pert indítani a tulajdonos ellen, mert 2015. novemberében lejár a Bank joga. Ha az önkormányzat időközben megindítja a két ingatlanra a pert, és perfeljegyzést kérnek, akkor onnantól kezdve valószínű, hogy a Bank már arra az ingatlanra vonatkozóan nem fogja ezt a vételi jogát meghosszabbíttatni, hanem a maradék ingatlanokra próbálja majd meg ráterhelni a meg nem fizetett hiteleket. Az önkormányzat akkor jár jól, hogy ha ezt megindítja, tekintve, hogy az önkormányzat illetékmentes, sokat nem kockázhat, mert egyébként az ingatlanok értékének a hat százaléka az eljárás illétéke. A másik kérdés, az adóhatósági eljárás, és annak a jogorvoslata. Itt azt kell látni, hogy a bíróság adóügyekben, közigazgatási határozat megtámadása esetén, a per során megváltoztathatja a közigazgatási határozatot, de nem ez az általános gyakorlat, hanem azt szokta mondani, hogy ha nincs igaza az adóhatóságnak, hatályon kívül helyezi a határozatot és új eljárásra utasítja az adóhatóságot azzal, hogy megmondja, hogy mit kell a határozatban szerepeltetni és milyen paraméterek mentén hozzon határozatot. A perköltség ebben az esetben a következőképpen alakul. Az ügyfél közigazgatási határozatot támad meg, a pertárgy értéke ebben az esetben a megállapított adóhiány vagy vitássá tett adóhiány lesz, ha az önkormányzat veszít, akkor a vonatkozó IM rendelet alapján, a pertárgy értékének az 5 %-át, mint perköltséget kell megfizetnie. Ahogy a pertárgy értéke magasabb úgy ez az 5% csökken.

**dr. Kovács András:** Többször elhangzott, hogy adóhatóság, az önkormányzat jegyzője az adóhatóság képviselője. Itt mégiscsak egy irányított ellenőrzésről beszélnek, ne legyenek naivak, hogy a bizottság és az önkormányzat érdekeit sértő szerződés alapján lefolytatott ellenőrzés, az enyhén szólva is irányított ellenőrzés. Van egy ellenőrzési terv, amit az adóosztály elvégez, ha abba nem szerepel éppen ez, akkor mi alapján megy ki és ellenőrizz az adóhatóság, azaz a jegyző, jegyző képviselőjében az adóügyi osztály? Mindenképpen egy kinyilvánítás vagy felkérés kell az önkormányzat részéről, mert nem tartja ezt egy egyszerű kérdésnek.. Amiről most szó van, az az ő hatásköre és feladata, amit most szeretne a bizottság elvégeztetni. Azt is vegyük figyelembe, amit az adóosztály vezetője mondott korábban, azaz, hogy tudja-e ő úgy ellenőrizni, hogy ebből érdemben tud az önkormányzat lépni, vagy sem. Hangsúlyozza, hogy itt irányított ellenőrzésről lenne szó.

**Dr. Juhász Andrea Julianna:** Említette, az is egy lehetőség, hogy az önkormányzat indít egy pert arra hivatkozással, hogy költségvetési hiánya keletkezik a színlelt szerződésből adódóan, itt a bíróság fogja eldönteni, hogy jelen esetben érdekelt fél-e az önkormányzat vagy sem. Célszerű lenne ezt a pert

megindítani, és kérni a szerződés színleltségének megállapítását, ami semmis, azaz a megkötésére visszamenőlegesen ki lehetne vetni az adót, mert ez azt jelenti, a megkötése pillanatától is olyan mintha létre sem jött volna. Viszont először függetlenül attól, hogy melyik utat választják fontos, hogy lássák, mi zajlik azon az ingatlanon, ha elvetették a tavaszi búzát és júniusban aratnak rajta, akkor nem mondhatják azt, hogy színlelt a szerződés, hiszen hasznosítva van, vagy pl. ha juhot legeltetnek rajta folyamatosan. A szerződés szerint az sem követelmény, hogy Gyúró Község Önkormányzata végezze a hasznosítást, azt továbbadhatja, megbízhat vele vállalkozókat, magánembereket.

**Sólyomvári Béla:** Hogyha azt választanák, hogy az önkormányzat indítson pert, akkor nincs illetékmentesség, mert akkor az már nem az adóhatósággal kapcsolatos?

**Dr. Juhász Andrea Julianna:** Az önkormányzat akkor is illetékmentes.

**Sólyomvári Béla:** Ez azt jelenti, ha az éves adóhiány pl. 40 millió Ft, akkor az 5%-a 2 millió, ezt kockáztatják. Az ötletek tárháza széles, bármikor, bármit lehet találni, hogy miért és hogy hasznosít valaki. Most erről ne döntenek. A másik ügyben, javasolja, hogy történjen egyeztetés.

**Mester László:** A Bank jogának bejegyzése korábban vagy később került bejegyzésre, mint az a határidő, amikor az önkormányzatnak vissza kellett volna adnia a területet, a per érintheti-e azt, hogy esetleg a Bank jogtalanul került ebbe a helyzetbe?

**Sólyomvári Béla:** Ha jól érti, akkor ugyanarra az ingatlanra ez a cég két szerződést kötött? Odaigérte az önkormányzatnak és a Banknak is? Ez itt nem csalás vagy más büntetőjogi kategória?

**Dr. Juhász Andrea Julianna:** Abból tud kiindulni, ami a szerződésben szerepelt. A szerződésben sok ingatlan van felsorolva, ezekre az ingatlanokra 21 millió svájci frank és járulékai erejéig egyetemleges jelzálogjog van bejegyezve, a bejegyző határozat 2008. 02. 23-i. A Bank annak idején jóhiszeműen szerzett jogot és jegyeztette ezt be az ingatlan-nyilvántartásba. A vételi jog később 2010. 11. 15-én került bejegyzés, amit maximum öt évre lehet bejegyeztetni. Bármi miatt sor kerülhetett rá, lehet, hogy azért, mert nem fizette a hitelt és akkor ebben az esetben a Bank plusz biztosítékot kért és ezért jegyeztette be. A másik kérdésre a válasz, a szerződés úgy szól, hogy a felek megszerzik a Banknak a hozzájárulását. Tehát a Gyúró Községgel kötött szerződés tartalmazza, hogy a Bank hozzájárulását megszerzik és ez meg is történt valószínűleg, hiszen a földhivatalnál bejegyzésre került a haszonélvezeti jog.

**Sólyomvári Béla:** A kérdés arra irányult, hogy büntetőjogi kérdés-e, hogy a szerződést erre a telekre a Banknak is odaadta. Ha pl. eladom a kocsmát két embernek az nem csalás?

**Dr. Juhász Andrea Julianna:** Büntetőjoggal nem foglalkozik, ennek utána kel néznie. A Banknak nem adta el. Véleménye szerint, mivel a tulajdonos még 2011-ben és a múlt évben is idő előttinek ítélte meg azt, hogy az ingatlant közterületek céljából az önkormányzat tulajdonába adja, ezért azt gondolja, hogy a tulajdonos esetében 2008-ban és 2010-ben szándékosságról semmiképpen nem beszélhetnek, vagy nehéz ezt bizonyítani, de ilyenkor feljelentést kell tenni ismeretlen tettes ellen, és a nyomozó hatóság eldönti, hogy az alapos gyanú megáll-e. Ha erre kapnak megbízást, akkor a legmesszebbre menőkig alátámasztják ezt az érvelést, hogy miért áll meg a szándékos csalárd magatartása, de erről most nincs meggyőződve, bár előfordulhat. Most a kérdés, hogy ez az önkormányzat tulajdonjogi igényét mennyire viszi előre.

**Sólyomvári Béla:** Köszönik a tájékoztatást, ezt gondolatban folytassák, most már látják, hogy mi a jogi háttere az ügynek és mik a lehetőségeik. Javasolja, hogy döntést ne hozzanak, ezzel a bizottság tagjai egyetértenek. A vitát lezárja, mivel tájékoztatás volt a napirend szavazást nem igényelt, a zárt ülést 16 óra 30 perckor bezárta majd újból nyílt ülést rendelt el.

kmf.

Sólyomvári Béla  
bizottsági elnök

Koleszár Kázmér  
bizottsági tag