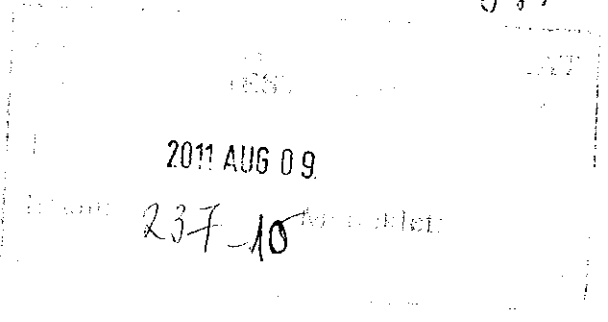


2011. 08. 09
Pm
Fai József

BUDAI ÉS KOVÁCS



Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

T. Vincze József polgármester úr részére

tárgy: szakvélemény megküldése

Alsónémedi
Fő út 58.
2351

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **dr. Kovács Róbert Pál ügyvéd** (Budai és Kovács Ügyvédi Iroda; székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 32.; levelezési cím: 1363 Budapest, Pf. 48.) a t. Önkormányzat és az Ügyvédi Iroda között létrejött Megbízási Szerződésnek megfelelően mellékelten megküldöm az Alsónémedi belterület 3001 hrsz. alatti ingatlan ABÉVA Kft. által történő megvásárlásával kapcsolatban elkészített jogi szakvéleményt.

A szakvélemény alapján javasolt jogi lépések megtétele tekintetében várom a t. Polgármester Úr további utasítását.

Budapest, 2011. augusztus 5.

Tisztelettel:

dr. Kovács Róbert Pál
ügyvéd

Melléklet:

- 1 pl. jogi szakvélemény.



BUDAI ÉS KOVÁCS
ÜGYVÉDI IRODA

Budai és Kovács Ügyvédi Iroda: 1051 Budapest,
Nádor u. 32. Levelezési cím: 1363 Budapest, Pf.: 48.
Tel./fax: +36-1-555-2115 Mobil: +36-30-269-7557
E-mail: dr.kovacsrobert.ugyved@gmail.com



BUDAI ÉS KOVÁCS

JOGI SZAKVÉLEMÉNY

**az Alsónémedi belterület 3001 hrsz. alatti ingatlan
ABÉVA Kft. általi megvásárlásáról**

Készítette: Budai és Kovács Ügyvédi Iroda

2011. augusztus 4.



BUDAI ÉS KOVÁCS

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

t. Vincze József polgármester úr részére

tárgy: jogi szakvélemény az Alsónémedi 3001 hrsz. alatti ingatlan megvásárlásával kapcsolatban

*Alsónémedi
Fő út 58.
2351*

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással a t. Önkormányzat, mint Megbízó és a Budai és Kovács Ügyvédi Iroda, mint megbízott között létrejött Megbízási Szerződésre előterjesztem a Dabasi Körzeti Földhivatal által Alsónémedi belterület 3001 hrsz. alatt az ingatlan-nyilvántartásba felvett ingatlannak a Megbízó tulajdonában álló ABÉVA Kft. általi megvásárlása körülményeinek feltárásával kapcsolatban készített komplex jogi szakvéleményt.

I. TÖRTÉNETI TÉNYÁLLÁS

A Megbízó által a Budai és Kovács Ügyvédi Iroda rendelkezésére bocsátott, az Alsónémedi belterület 3001 hrsz. alatti, kivett autó- motorszalon és szerviz megjelölésű, 5864 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) ABÉVA Kft. általi megvásárlásával kapcsolatos iratok áttanulmányozása alapján az alábbi történeti tényállás állapítható meg.

Az adásvétel előzményei között meg kell említeni, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a Dabasi Körzeti Földhivatal 46400/2005.12.21. számú bejegyző határozatával adásvétel jogcímén került az Ullmann Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősség Társaság (a továbbiakban: Ullmann Kft.) tulajdonába. Az Ullmann Kft. tulajdonában álló Ingatlanra ezt követően a Földhivatal 36836/2007.05.09. bejegyző határozatával keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be 40.000.000.- Ft, azaz negyvenmillió Forint erejéig a FÁY András Takarékszövetkezet jogosult javára, valamint a 34174/2008/2007.05.30. számú bejegyző határozattal keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be 150.000.000.- Ft, azaz százötvenmillió Forint erejéig a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. jogosult javára, mindkét keretbiztosítéki jelzálog jog esetében azzal, hogy a jelzálog jog egyetemlegesen terheli az alsónémedi 2/64 hrsz-ú ingatlant is. A Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálog jog biztosítására vételi jog került bejegyzésre 2012. április 30. napjáig.

1363. BUDAPEST, PE.: 48.

TEL/FAX: +36 1-555-2115 MOBIL: +36 30 269 7557

DR.KOVACSKOBIR@UGYVED@GMAIL.COM

BUDAI ÉS KOVÁCS

Az Ullmann Kft. 2009-ben a cégjegyzékbe bejegyzett alapadatai a következők voltak:

Cégjegyzékszám: 13-09-114656
Székhely: 2351 Alsónémedi, Ócsai út 13.
Jegyzett tőkéje: 3.000.000.- Ft
Képviselője: Szücs István ügyvezető
Adószáma: 10574412-2-13
Tagja: Szücsné Sugár Éva

Az Ullmann Kft.-vel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy a Pest Megyei Bíróság 4.Fpk.13-09-003622/10. számú végzésével elrendelte a Kft. felszámolását, a felszámolás közzétételének időpontja 2010. szeptember 27. A Társaság felszámolására kijelölt felszámoló: CMB Holding Tanácsadó Kft. (1011 Budapest, Bem rakpart 26.), felszámolóbiztos dr. Kaszó Éva. Az Ullmann Kft. felszámolása iránti eljárás a szakvélemény előterjesztésének időpontjában is folyamatban van. Az Ullmann Kft.-vel kapcsolatban fontos megemlíteni, hogy a Kft. bejegyzett székhelye a mai napig az ABÉVA Kft. által megvásárolt Alsónémedi belterület 3001 hrsz. alatti Ingatlan.

A Képviselő-testület 2009. február 27-én zárt ülés keretében dr. György Balázs polgármester és dr. Tüske Zoltán képviselő szóbeli előterjesztése alapján tárgyalta először az Ullmann Kft. tulajdonában álló ingatlan megvásárlásáról. Dr. Tüske Zoltán képviselő ekkor tájékoztatta a képviselő-testület tagjait arról, hogy mivel az Ullmann Kft. a csőd szélén áll, ezért az Ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat kedvező áron szerezhetné meg. Az Ingatlant a vétel után egy vendéglátással foglalkozó vállalkozás hosszú távon szeretné bérelni, abban egy kulturális és szórakoztató központot üzemeltetni. Konkrétumok és írásbeli előterjesztés hiányában fogadta el a képviselő-testület a 45/2009. (02. 27.) sz. önkormányzati határozatot, melyben felhatalmazta dr. György Balázs polgármestert és dr. Tüske Zoltán képviselőt a Suzuki Ullmann Kft. telephelyének esetleges megvásárlása ügyében történő tárgyalásokra. A határozat végrehajtásának határidejeként a Képviselő-testület 2009. áprilisi ülése került meghatározásra.

A Képviselő-testület 2009. március 27-i ülésén foglalkozott először Csordás József vállalkozó 2009. március 12. napján az Önkormányzathoz eljuttatott Projekt Tervvel, mely az Ullmann Kft. tulajdonában álló Ingatlan bérleti konstrukcióban történő hasznosítását írja le. Az Ingatlan lehetséges vételéről az ülésen nem esett szó, csupán a vállalkozó terveiről. Az ülésen az Ingatlan megvásárlásával kapcsolatban határozat nem született.

A Képviselő-testület 2009. április 24-i ülésén meghallgatta Csordás József vállalkozót terveiről, és erre az ülésre kézhez kapták a képviselők a vállalkozó által beszerzett, az Ingatlan hasznosításával kapcsolatos, jogi kötőerővel nem rendelkező szándéknyilatkozatokat. Ezt követően a Képviselő-testület tagjai elkezdnek tárgyalni az Ingatlan lehetséges vételéről, mivel ezzel kapcsolatban érdemi információ továbbra sem állt a Képviselő-testület rendelkezésére, ezért a testület 98/2009. (04.24.) sz. önkormányzati határozattal felhatalmazta a Takarékbankkal történő további tárgyalásokra dr. György Balázs polgármestert és dr. Tüske Zoltán képviselőt a Suzuki Ullmann Kft. telephelyének esetleges megvásárlása kérdésében.

BUDAI ÉS KOVÁCS

Dr. György Balázs polgármester 2009. június 16-án szóban tájékoztatta az Önkormányzat Pénzügyi Bizottságát a Takarékbanknak a bizottsági ülés meghívójának mellékleteként kiküldött ajánlatáról, a Bankkal általa és dr. Tüske Zoltán képviselő által folytatott egyeztetésekről. A Pénzügyi Bizottság jegyzőkönyve ezen felül a témával kapcsolatban semmit sem tartalmaz, a szakbizottság a Képviselő-testület felé az Ingatlan megvásárlásával kapcsolatban határozati javaslatot nem fogalmazott meg.

A Képviselő-testület következő ülésére 2009. június 26-án került sor, amelyen az Ullmann Kft. telephelyének (valójában székhelyének) megvásárlása ismét a napi rendi pontok között szerepelt. Dr. György Balázs és dr. Tüske Zoltán tájékoztatása szerint az Ingatlanra jelzálogjoggal rendelkező bankok 160 millió Forint vételár ellenében engednék ki az Ullmann Kft-t és az Ingatlant a felvett hitelek közül. A képviselő-testület ülésén Józán Sándor képviselő kérdésére dr. Tüske Zoltán arról tájékoztatja a testületet, hogy az Ullmann Kft. és „Szűcsék” (az Ullmann Kft. tulajdonosai) jogi képviselője, más kapcsolata a céggel és annak tulajdonosaival nincs. Az Ingatlan vételárával kapcsolatban folytatott vita végén a testület a 182/2009. (06.26.) sz. önkormányzati határozattal felhatalmazta dr. György Balázs polgármestert és dr. Tüske Zoltán képviselőt a Suzuki Ullmann Kft. telephelyének megvásárlása ügyében további tárgyalásokra, maximálisan 160 millió forintos, készpénzben fizetendő vételárig.

2009. július 6. napján újabb tárgyalásokra került sor az Önkormányzat, az Ullmann Kft. és a Takarékbank között, melynek eredményeképpen 2009. július 7-én a Takarékbank az Ullmann Kft. hiteleinek megváltására és az Ingatlanok értékesítésére 157.500.000.- Ft-os ajánlatot tett. Az ajánlat tartalmazza, hogy a vételár kialakításánál mindkét hitelező elengedte teljes egészében felszámított díjait, a késedelmi kamatokat, valamint az ügyleti kamat 25 %-át. Az Ullmann Kft. és a tulajdonos magánszemélyek által nyújtott egyéb biztosítékok a vételár megfizetésekor kiengedésre kerülnek. A bankok az ajánlatukat 2009. július 24-ig tartották fenn.

A Képviselő-testület 2009. július 8-án tartotta következő ülését, melyen dr. György Balázs ismertette a Takarékbank előző nap, faxon érkezett ajánlatát, majd dr. Tüske Zoltán képviselő tájékoztatta a képviselő-testület tagjait arról, hogy az Ullmann Kft. (dr. Tüske Zoltán szavaival élve: „Szűcs úr”) további 23 millió Forintra tart igényt, melyből a fennálló további tartozásait kívánja rendezni. A szóbeli tájékoztatás szerint a tartozások között szerepel egy 7,6 millió Forintos adótartozás is, mellyel az Ullmann Kft. és Szűcsék (Szűcs István és Szűcsné Sugár Éva) magánszemélyként Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának tartoznak, és amit szintén az Önkormányzattól kapott vételárból kívánnak rendezni. Dr. György Balázs szintén szóban terjeszti elő, hogy az Ingatlan megvásárlására az Önkormányzat a 100 %-os tulajdonában álló ABÉVA Kft-nek adjon felhatalmazást, valamint a vételárnak és az Ingatlan megszerzésével kapcsolatos egyéb költségeknek megfelelő összegű tagi kölcsönt kell nyújtania az Önkormányzatnak az ABÉVA Kft. részére. Rozgonyi Erik jegyző szóbeli tájékoztatást ad arról, hogy az Ingatlan megvásárlása során hirdetmény nélküli közbeszerzési eljárást kell alkalmazni, valamint arról, hogy milyen jogi konstrukcióban kerülne az Ingatlan megvételéhez szükséges pénzügy az ABÉVA Kft-hez.

A vita végén az Ingatlan megszerzésével kapcsolatos kérdésekről a Képviselő-testület névszerinti szavazással döntött. A Képviselő-testület a 188/2009. (07.08.) sz. önkormányzati határozattal úgy

döntött, hogy az Alsónémedi belterület 3001 hrsz. alatti Ingatlant az ABÉVA Kft. vásárolja meg, melyhez a Képviselő-testület 189/2009. (07.08.) sz. önkormányzati határozattal 180.500.000.- Ft + az ingatlanszerzéshez kapcsolódó illeték összegének megfelelő tagi hitelt nyújtott az ABÉVA Kft-nek, 10 éves futamidőre, kamatmentes formában, egyben felhatalmazta a Kft. ügyvezetőjét, Belágyi Tamást hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás lebonyolítására.

2009. július 13-án Belágyi Tamás, az Ingatlan megvásárlásával megbízott ABÉVA Kft. ügyvezetője sürgősséggel egy ingatlanforgalmi-értékbecslést rendelt meg a MINIFER IMMO Kkt-tól. Az ingatlan-forgalmi értékbecslést az elkészítésével megbízott cég 2009. július 16-ára készítette el. A szakértő az Ingatlan nyíltpiaci forgalmi értékét 197.000.000.- Ft-ban, hozam-értékét 173.600.000.- Ft-ban, hitelbiztosítéki (ún. menekülési) értékét pedig 140.600.000.- Ft-ban határozta meg.

2009. augusztus 12. napján Adásvételi Szerződés jött létre az ULLMANN Kft., mint eladó, másrésről a Magyar Takarékszövetkezi Bank Zrt. és a FÓKUSZ Takarékszövetkezet (a FÁY András Takarékszövetkezet jogutódja), mint vevők között az Alsónémedi belterület 3001 hrsz. alatti ingatlanra, mely szerződésben az Ingatlan vételáraként 157.813.452.- Ft került meghatározásra, amely összeg az ULLMANN Kft-nek a két bankkal szemben 2009. augusztus 3. napján fennálló tartozásához igazodott. A Bankok tulajdonjogát a Dabasi Körzeti Földhivatal 45073/2009.08.17. számú határozatával jegyezte be az Ingatlanra, az Ullmann Kft. tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Az ABÉVA Kft., mint ajánlatkérő „Az Alsónémedi 3001 helyrajzi számú belterületi, autó-, motorszalón és szerviz megjelölésű ingatlan megvásárlása rendezvény centrum és szolgáltató egység létrehozása céljából” tárgyú közbeszerzési eljárásban 2009. augusztus 24-én küldte meg az ajánlattételi felhívást az Ingatlan új tulajdonosainak, a Takarékbanknak és a Fókusz Takarékszövetkezetnek.

A Bankok 2009. szeptember 16-án nyújtották be közös ajánlatukat a közbeszerzési eljárásban az Ingatlan eladására. A Bankok ajánlattételi nyilatkozatukban – a Képviselő-testület által az ABÉVA Kft-nek nyújtott tagi hitel összegével összhangban - nettó 180.500.000.- Ft-ot határoztak meg az Ingatlan vételáraként, mely ajánlatot a Bankok képviselői a 2009. szeptember 23. napján megtartott tárgyaláson változatlanul fenntartották. Egy hiánypótlási felhívás miatt a közbeszerzési eljárás eredményhirdetésére 2009. szeptember 29-én került sor, amely időpontra a hiánypótlást a felhívásnak megfelelően teljesítették, így a közbeszerzési eljárás eredményesen lezárult.

2009. október 8. napján került sor az Ingatlanra vonatkozó Ingatlan Adásvételi Szerződés, valamint az adásvételhez szükséges egyéb dokumentumok, bevallások aláírására. 2009. október 9-én Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata átutalta az ABÉVA Kft. részére a 198.550.000.- Ft tagi kölcsönt, mely összegből az ABÉVA Kft. 2009. október 12-én átutalta a 180.500.000.- Ft vételárat a Takarékbank részére. A vételár átutalását követően a Bankok 2009. október 13-án kiadták az ABÉVA Kft. tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges engedélyüket. 2009. október 14-én került sor az Ingatlan ABÉVA Kft. általi birtokbavételére, melyről Birtokbavételi Jegyzőkönyv készült,

BUDAI ÉS KOVÁCS

melynek mellékleteként felvételre került az adásvételi szerződés I. számú melléklet tárgy és eszköz jegyzékének hiba listája.

A birtokbavételt követően a tapasztalt hibák és hiányosságokra tekintettel 2009. október 19-én az ABÉVA Kft. vételár-csökkentés iránti igényt támasztott az Ingatlan volt tulajdonosaival szemben. A tárgyalások eredményeképpen 2009. október 21-én az adásvételi szerződést kötő felek, az ABÉVA Kft. vevő, valamint a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. és a FÓKUSZ Takarékszövetkezet eladók a 2009. október 8-án létrejött Ingatlan Adásvételi Szerződést módosították, és a vételárat 176.500.000.- Ft-ra szállították le. A 4.000.000.- Ft vételár-különbözet 2009. november 2-án került az ABÉVA Kft. számláján jóváírásra.

Az Ingatlanra a Dabasi Körzeti Földhivatal 45073/2009.10.09 számú, 2009. november 23. napján kelt határozattal bejegyezte az ABÉVA Kft. 1/1 arányú tulajdonjogát a korábbi tulajdonosok tulajdonjogának egyidejű törlése, valamint az Ingatlanra bejegyzett terhek egyidejű törlése mellett.

Az Ingatlan adásvételéhez kapcsolódóan ezt követően még egy, az Ullmann Kft-nek a Castrol Hungária Kereskedelmi Kft-vel szemben fennálló tartozása miatti végrehajtási eljárással összefüggő ügyében került sor levélváltásra, mely ügy elsősorban már az Ingatlan későbbi ABÉVA Kft. általi hasznosítására lehetett kihatással.

Az Ingatlan hasznosításával kapcsolatban a szakvélemény készítésekor kevés információ áll rendelkezésünkre. Az Ingatlan hasznosítására projekt tervet is készítő Csordás József vállalkozó szándékától elállt, így a hasznosítást az ABÉVA Kft-nek önmagának kellett megoldania. Az Ingatlan bérbeadására 2010. május 1. és 2010. december 31-e között sor került, 2011. január 1-je óta azonban az Ingatlanban nincs bérlő.

II. JOGSZABÁLYI HÁTTER ÉS AZ ABBÓL LEVONHATÓ KÖVETKEZTETÉSEK

1. Alkalmazandó jogszabályok

Az Ingatlan adásvételéhez kapcsolódóan általánosságban az alábbi jogszabályoknak való jogi megfelelést szükséges vizsgálni:

- a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.),
- a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Kbt.),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.),
- a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény (a továbbiakban: Btk.),
- Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának 7/1999. (05.12.) sz. rendelete a Szervezeti és Működési Szabályzatról (a továbbiakban: SZMSZ),
- Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának 18/2002. (12.16.) sz. rendelete a helyi adókról (a továbbiakban: Adórendelet),
- Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának 7/2005. (07.08.) sz. rendelete az Önkormányzat vagyonáról (a továbbiakban: Vagyonrendelet).

1363. BUDAPEST, PL.: 48.

TEL/FAX: +36-1-555-2115 MOBIL: +36-30-269-7557

FB.KOVACS@BUDAPESTIUDVAI.D@GMAIL.COM



BUDAI ÉS KOVÁCS

Az alapul fekvő ügyet a jogi felelősség szempontjából történő elemzése során a büntetőjogi oldalról közelítjük meg. Az alábbiakban az esettel kapcsolatban két szóba jöhető bűncselekményt, a hűtlen kezelést és a hanyag kezelést tárgyaljuk, mely bűncselekmények ún. büntetőjogi keretdiszpozíciók. Ezt a keretszabályozást töltik ki az önkormányzati vagyon kezelésével és felügyeletével kapcsolatos egyes jogszabályok.

2. A hűtlen kezelés és a hanyag kezelés

Elsőként magát a bűncselekményt kell megvizsgálnunk, hogy tisztában legyünk a büntetőjogi felelősségre vonhatóság legfontosabb kérdéseivel.

Hűtlen kezelés

319. § (1) *Akit idegen vagyon kezelésével bíztak meg, és ebből folyó kötelességének megszegésével vagyoni hátrányt okoz, hűtlen kezelést követ el.*

(2) A büntetés vétség miatt egy évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés kisebb vagyoni hátrányt okoz.

(3) A büntetés büntett miatt

a) három évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés nagyobb vagyoni hátrányt,

b) egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés jelentős vagyoni hátrányt,

c) két évtől nyolc évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés különösen nagy vagyoni hátrányt

d) öt évtől tíz évig terjedő szabadságvesztés, ha a hűtlen kezelés különösen jelentős vagyoni hátrányt okoz.

A bűncselekmény elkövetési magatartása a vagyonkezelői kötelezettség megszegése. Ennek részleteit a törvény nem tartalmazza, ezért az eljáró bíróságnak kell megítélnie azt a körülményt, hogy történt-e ilyen kötelességszegés.

Ez rendkívül széles körű kötelezettségi kört ölel fel, mely megvalósulhat akár aktív, akár passzív magatartással, pl. szerződés aláírása, a követelés érvényesítésének elmulasztása. Mivel a kötelességszegés nincs részletesen körülírva, ezért minden egyes esetben alaposan vizsgálni kell az egyedi eset összes körülményét. Az önkormányzat esetében például nem állapítható meg a kötelességszegés, amíg nem ismerjük meg a vonatkozó jogszabályok mellett a belső szabályzatokat is, hiszen legtöbbször ezekbe a szabályzatokba foglalják azokat a részletszabályokat, melyek a konkrét személyre szabott feladatokat meghatározzák és így telepítik magát a felelősséget is. Egy bűncselekmény vizsgálatánál ugyanis mindig az egyén felelősségét kell megállapítani, ellentétben a polgári jogi felelősséggel, ahol a jogszabályok gyakran „kollektivizálják” a felelősséget.

Mivel a bűncselekmény ún. eredmény bűncselekmény, az elkövetési magatartással, azaz a kötelességszegéssel ok-okozati összefüggésben kell állnia a bekövetkezett vagyoni hátránynak. Az eredmény ennél a bűncselekménynél a vagyoni hátrány, mely nem más, mint a vagyonban okozott

kár és az elmaradt vagyoni előny együttese. A vagyonban okozott kár a tényleges anyagi javak csökkenését jelenti.

A bűnösség büntetőjogi kategóriái: a szándékosság és a gondatlanság. A hűtlen kezelés szándékos bűncselekmény, ami azt jelenti, hogy egyrészt szándékos a kötelességszegés, másrészt ezzel összefüggésben és ennek eredményeképpen kimutatható vagyoni hátrány kell keletkezzen. A kötelességszegés akkor mondható szándékosnak, ha az elkövető tudja, vagy tudnia kellene arról, hogy őt milyen meghatározott – mérlegelést nem tűrő – kötelesség terhel, és felismeri, hogy magatartása folytán vagyoni hátrány keletkezhet, mely következményt kívánja, vagy abba belenyugszik. A hűtlen kezelés megvalósulásához, azonban nemcsak a vagyonkezeléssel kapcsolatos szabályok szándékos megsértése szükséges, hanem az ezzel okozati összefüggésben keletkezett vagyoni hátrány tekintetében is szándékosnak kell lennie a bűnösségnek. Tehát nem elégséges a gondatlanság a bekövetkezett eredmény kapcsán, ott is legalább eshetőleges szándékot kell megállapítani. Ez elsősorban a belenyugvást jelenti, amely az esetek legnagyobb részében a bírói gyakorlat szerint megállapítható.

A bűncselekmény elkövetését tehát minden egyes esetben külön kell vizsgálni, nemcsak az eltérő jogügyletek miatt, hanem az eltérő egyéni felelősség megállapítása miatt is. Mint azt majd később a konkrét esetről látni fogjuk, másképp alakul az ügyletben résztvevő személyek felelőssége attól függően, hogy milyen pozíciót foglaltak el az előkészületek, a lebonyolítás, vagy az esetleges ellenőrzés során, illetve ebben a helyzetben, milyen konkrét kötelezettségek terhelték őket?

Hanyag kezelés

320. § (1) *Akit olyan idegen vagyon kezelésével vagy felügyeletével bíztak meg, amelynek kezelése vagy felügyelete törvényen alapul, és az ebből folyó kötelességének megszegésével vagy elhanyagolásával gondatlanságból vagyoni hátrányt okoz, vétséget követ el, és két évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.*

(2) *A büntetés három évig terjedő szabadságvesztés, ha a hanyag kezelés különösen nagy, vagy ezt meghaladó vagyoni hátrányt okoz.*

A hanyag kezelést a hűtlen kezeléstől elsősorban az határolja el, hogy míg a hűtlen kezelés egy szándékos bűncselekmény, addig a hanyag kezelés esetében a bűnösség alakzata gondatlan. A szándékosság/gondatlanság kérdésén felül az idegen vagyon kezelésével és felügyeletével kapcsolatosan, valamint a vagyoni hátrány okozásával kapcsolatban foglaltakra a hűtlen kezeléssel kapcsolatban leírtak az irányadók.

Az esetleges hűtlen kezelés büntettének vagy hanyag kezelés vétségének megállapíthatóságához szükséges tehát az Önkormányzat belső szabályzatainak a megvizsgálása, így különösen az SZMSZ és a Vagyonrendeletnek a vizsgálata.

Az SZMSZ vonatkozó rendelkezései:

19. §.

- (1) A meghívónak tartalmaznia kell:
 - az ülés kezdetének időpontját, helyét
 - napirendi javaslatokat, azok előadóit.
- (2) A meghívóhoz mellékelni kell az előterjesztéseket.
- (3) Meghívóit kell küldeni:
 - képviselő-testületi tagoknak,
 - jegyzőnek,
 - (...)
- (4) Mellékleteket is kell küldeni:
 - képviselő-testületi tagoknak,
 - jegyzőnek,
 - (...).

Előterjesztések

20. §

- (1) Az előterjesztés lehet:
 - határozati javaslat,
 - rendelet-tervezet,
 - beszámoló,
 - tájékoztató.
 - (2) Az előterjesztést írásban kell benyújtani.
 - (3) A Képviseleti Testület indokolt esetben – a rendelet-tervezet kivételével – egyszerű szótöbbséggel elfogadhat szóbeli, írásbeli előterjesztést (napirendre veszi).
 - (4) Az előterjesztésnek tartalmaznia kell:
 - a) – a tárgyat és a pontos tényállást,
 - az ügyben hozott esetleges korábbi döntéseket,
 - a döntési lehetőségeket,
 - a meghozandó döntés indokait, jogszabályi alapját,
 - az előkészítésben résztvevők megnevezését, javaslataikat,
 - b) – határozati javaslatot,
 - szükség szerint a végrehajtásért felelős megnevezését,
 - a végrehajtás határidejét.
- (5) Az előterjesztés
 - csak az ügyben érdekelttekkel történt előzetes egyeztetést követően terjeszthető a Képviseleti Testület elé,

- készítését az előadó olyan időben köteles megkezdeni, hogy a tervezet egyeztetésre, a jegyző észrevételezésére, a polgármester véleményezésére elegendő idő álljon rendelkezésre,
 - egyeztetni kell mindazokkal, akikre vonatkozóan a határozat-tervezet feladatot tartalmaz.
- (6) Az előterjesztéseket a készítők a polgármesternek adják le. A polgármester az előterjesztéseket kiegészítő véleményével láthatja el.
- (7) Az előterjesztéseket törvényességi szempontból a jegyző észrevételezi az indítványozó egyidejű értesítése mellett.

26. §.

- (1) A Képviselő-testület az érintett vagy bármely más képviselő kezdeményezésére – minősített többséggel meghozott határozattal – kizárhatja azt a határozathozatalból, akit vagy akinek hozzátartozóját az ügy személyesen érinti. A képviselő köteles bejelenteni személyes érintettségét.

35. §.

- (4) A települési képviselő:
g.) köteles a vele szemben fennálló összeférhetetlenségi okot haladéktalanul bejelenteni a polgármesternek.

A Képviselő-testület bizottságai

37. §.

- (5) A bizottságok általános feladatai:
- előkészítik a Képviselő-testület döntéseit, ennek érdekében – a Képviselő-testület által meghatározott esetekben – előterjesztéseket nyújtanak be, illetőleg meghatározott előterjesztésekkel kapcsolatban állást foglalnak.
 - ...
- (6) Az egyes bizottságok nevesített feladatai:
- a) Pénzügyi Bizottság ellátja az Ötv. 92. § (3) bekezdésében meghatározott feladatokat, valamint elfogadása előtt véleményezi a költségvetési koncepciót, a költségvetési rendeletet és annak módosításait, valamint a zárszámadási rendeletet.

57. §

3 Az önkormányzat gazdálkodásának biztonságáért a Képviselő-testület, a gazdálkodás szabályszerűségéért a polgármester, a költségvetés végrehajtásáért a jegyző a felelős.

Az Ötv. 92. § (3) bekezdése az alábbiakat mondja ki:

(3) A helyi önkormányzat belső pénzügyi ellenőrzését a külön jogszabályok szerinti folyamatba épített, előzetes és utólagos vezetői ellenőrzés (pénzügyi irányítás és ellenőrzés) és belső ellenőrzés útján biztosítja.

Az alapul fekvő jogügylet vizsgálata során megállapítható, hogy a Képviselő-testület döntését előkészítő eljárás nem minden részletében felelt meg az SZMSZ által támasztott követelményeknek. Álláspontunk szerint a Képviselő-testület 2009. július 8-i ülését megelőzően szükséges lett volna az előterjesztés Pénzügyi Bizottság általi tárgyalása (SZMSZ 37. §-a alapján), valamint az eldöntendő, az Önkormányzat vagyonát jelentősen érintő napirendi ponthoz írásban kiküldött, részletesen indokolt előterjesztésre lett volna szükség. Ehhez képest az Önkormányzathoz a Takarékbank ajánlata a testületi ülés előtt egy nappal érkezett meg, az ajánlat tartalmát a képviselők csak az ülésen helyszíni előterjesztés keretében ismerhették meg, míg a banki elvárásokon felüli, összesen 23.000.000.- Ft vételárigény esetében ennyi sem történt, a Képviselő-testület tagjai képviselőtársuk, dr. Tüske Zoltán szóbeli előadása alapján döntöttek. A Képviselő-testület tagjainak ezen felül a döntéshozatalkor még nem állt rendelkezésére az ingatlanforgalmi értékbecslés sem, amely alapján világosan kiderül, hogy az Ingatlan menekülési forgalmi értéke a Bankok által adott 157.500.000.- Ft-os ajánlathoz esik közelebb.

A 2009. július 8-i ülésen elhangzott tájékoztatás, valamint dr. György Balázs 2011. január 15-én kelt beszámolója alapján megállapítható, hogy az Ullmann Kft. által támasztott 23.000.000.- Ft-os vételár követelésbe belefoglaltatott egy 7.600.000.- Ft-os adótartozás is, amellyel részben az Ullmann Kft., részben pedig a Szűcs család tartozott az Önkormányzatnak. A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy ugyan az Ullmann Kft. fizetése képtelenné vált, 2010-ben a Pest Megyei Bíróság elrendelte felszámolási eljárás keretében történő megszüntetését, de egyébként egy egyszemélyes társaságról van szó, amely esetében a csőd- és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény értelmében az egyedüli tag saját vagyonával is felelős a társaság tartozásaiért. Az is megállapítható továbbá az iratok alapján, hogy a Szűcs család tulajdonában ingatlanvagyon is található, amely az adótartozások végrehajtása során a fent leírtak miatt álláspontunk szerint végrehajtás alá vonható lett volna. A 7.600.000.- Ft adótartozásra adott többlet vételár tehát tisztán olyan vagyoni hátrányként jelentkezik, amellyel az ABÉVA Kft. vagyona, és ezáltal közvetetten az Önkormányzat vagyona csökkent.

A bankok által ajánlott 157.500.000.- Ft-on felüli vételárrész tekintetében, melyeket az Ullmann Kft. támasztott igényként, további információ nem áll rendelkezésünkre, hogy azt ki, milyen megállapodás keretében, mire fordította, így ezekről állást foglalni sem tudunk. Fontos azonban megemlíteni azt a körülményt, hogy a 2009. augusztus 12-én az Ullmann Kft., mint eladó és a két bank, mint vevők között létrejött Ingatlan Adásvételi Szerződés következtében az Ingatlan 2009. októberi megvásárlásakor már nem az Ullmann Kft. tulajdonában állt, így a 157.500.000.- Ft feletti vételárrész kifizetése tulajdonképpen teljes egészében indokolatlan volt. A tulajdonosváltásról való Önkormányzat általi tudomásszerzést követően indokolt lett volna a Képviselő-testület 189/2009. (07.08.) sz. önkormányzati határozatának felülvizsgálata. Az Ingatlan tulajdonosában bekövetkezett változás álláspontunk szerint olyan lényeges körülmény, amely az Ingatlan vételárával kapcsolatos tárgyalásokat döntően befolyásolja. Egyértelműen megállapítható, hogy az új tulajdonosok a 157.500.000.- Ft-os vételárat is elfogadták volna, a vételár fennmaradó részét nem

tartották meg. Ehhez képest 2009. július 8-a után az Ingatlanra vonatkozó Adásvételi Szerződés megkötésének napjáig, 2009. október 8-ig a kérdés a Képviselő-testület előtt többet nem járt.

Az Önkormányzat döntéshozatali eljárásából ki kell emelni továbbá azt a körülményt, hogy a kérdés előterjesztője és az egyeztetések résztvevője egy olyan képviselő volt dr. Tüske Zoltán személyében, akiről menet közben kiderült, hogy mind az Ullmann Kft., mind pedig a Szűcs család egyes tagjainak jogi képviseletét ellátta. Megállapítható, hogy a végső döntés meghozatalára dr. Tüske Zoltán képviselő jelentős befolyást gyakorolt. Álláspontunk szerint személyes érintettsége miatt az Önkormányzat képviseletében az egyeztetési eljárások során nem járhatott volna el, és a képviselő-testületi üléseken sem vehetett volna részt az egyes határozatok meghozatalában, az azokat megelőző vitákban. A képviselőnek a döntéshozatali eljárásból való kizárására azonban az SZMSZ 26. §-a alapján nem került sor.

Az Ingatlan hasznosításával kapcsolatban Csordás József vállalkozó által előterjesztett Projekt Tervvel kapcsolatban megállapítható, hogy a terv előterjesztésekor az Ingatlant hasznosítani kívánó vállalkozó a tervein kívül az Önkormányzattal történő szerződéskötéshez más egyébbel nem rendelkezett. Ajánlatából nem állapítható meg, hogy azt egy a magyar jog szabályainak megfelelően bejegyzett társaság (kft., bt.) nevében, vagy esetleg egyéni vállalkozóként tette volna meg. Így természetesen a hasznosítás tekintetében jogi kötőerővel, tényleges relevanciával az általa leírtak és elmondottak nem bírhattak. Mialatt a képviselők pedig egy rendezvénycentrum kialakításáról tárgyaltak a döntéshozatali eljárással kapcsolatban támasztott jogi követelményekről tájékoztatást semmilyen formában nem kaptak.

Az ABÉVA Kft. 2009. augusztus 24-én megküldött közbeszerzési pályázat tárgya az volt, hogy az ingatlan megvásárlására rendezvény centrum és szolgáltató egység létrehozásából kerül sor. Tekintettel arra, hogy a hasznosítási ajánlattól Csordás József elállt, így a közbeszerzésben meghatározott cél szerinti hasznosítás az ABÉVA Kft. feladata lenne. A rendelkezésünkre bocsátott iratok alapján megállapítható az is, hogy az Ingatlan ettől a céltól eltérően került hasznosításra abban a rövid időszakban, amíg egyáltalán sikerült hasznosítani, azóta pedig a célnak megfelelően hasznosítás megoldatlan.

III. JAVASOLT JOGI LÉPÉSEK

A fent leírt jogszabálysértések, mulasztások miatt felelőssége álláspontunk szerint esetlegesen a polgármesternek, a jegyzőnek, az ABÉVA Kft. ügyvezetőjének és dr. Tüske Zoltán képviselőnek merülhet fel, melynek eldöntése azonban nem egy jogi szakvéleménynek, hanem az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező hatóságnak a feladata.

A 7.600.000.- Ft-os vételárrészlet tekintetében, amelyből az Ullmann Kft. és a Szűcs család Önkormányzattal szemben fennálló adótartozásai kerültek rendezésre, álláspontunk szerint a Btk. 319. § (1) bekezdésébe ütköző és a (3) bekezdése szerint minősülő jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette is megállapításra kerülhet, míg a 157.500.000.- Ft-on felüli további vételárrészletek tekintetében pedig a Btk. 320. § (1) bekezdésébe ütköző és aszerint is minősülő hanyag kezelés vétsége kerülhet megállapításra.

BUDAI ÉS KOVÁCS

A fent előadottakra való tekintettel javasoljuk, hogy Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a Pest Megyei Rendőr-főkapitányságnál ismeretlen tettesek ellen tegyen feljelentést a fent leírt bűncselekmények elkövetésének gyanúja miatt.

A szakvélemény korábbi szakaszában kifejtésre került, hogy az Ullmann Kft. „f.a.” bejegyzett székhelye továbbra is az Alsónémedi belterület 3001 hrsz-ú ingatlan, mely természetben 2351 Alsónémedi, Ócsai út 13. szám alatt található. Az Ullmann Kft. az Ingatlant székhelyként több, mint két éve használja ellenszolgáltatás nélkül. Javasoljuk, hogy ez a helyzet is kerüljön megszüntetésre és az Önkormányzat kezdeményezze a CMB Holding Tanácsadó Kft-nél, mint az Ullmann Kft. „f.a.” felszámolójánál a székhelyváltozásra vonatkozó cégbírósági eljárás lefolytatását.

Budapest, 2011. augusztus 4.

Tisztelettel:



dr. Kovács Róbert Pál
ügyvéd



BUDAI ÉS KOVÁCS
ÜGYVÉDI IRODA

Budai és Kovács Ügyvédi Iroda: 1051 Budapest,
Dorottya u. 32. Levelezési cím: 1363 Budapest, Pf.: 48.
Tel./fax.: +36-1-555-2115 Mobil: +36-30-269-7557
E-mail: budaeskovacs@ugyved@gmail.com

1363. BUDAPEST. PF.: 48.

TEL/FAX: +36-1-555-2115 MOBIL: +36-30-269-7557

BUKOVACSROBERT@GMAIL.COM

