………….. sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2015. november 26-i rendes ülésére**

**Tárgy:** A Budapest II. ker. 12484/3 hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. sz. alatt található ingatlan ügye

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda irodavezetője

**Egyeztetve:** …................................................

Dankó Virág

alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1996. március 29. napján kelt és – a 10/1994.(V.2) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdésére figyelemmel – 2001. június 9. napján módosított adásvételi szerződés útján értékesítette a Budapest II. kerület 12484/3 hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29. szám alatt található ingatlant Boldizsár Zoltán vevő részére. Az ingatlan eladáskori forgalmi értéke 52.100.000.- forint volt, melyből a felek 12.000.000.- forintot számítottak a 12484/3 helyrajzi számú ingatlan 1220 m²- es telekrésze után, a házas ingatlanból a felépítmény és a hozzátartozó 1641 m²-es területrész forgalmi értékét pedig 40.100.000.- forintban határozták meg. A felek Boldizsár Zoltán által 2001. április 30. napjáig megfizetett 8.119.588.- forintot az 1220 m² területű telekrész vételáraként számolták el azzal, hogy a vevőnek e telekrész után további 3.880.412.- forintot kell teljesítenie kamatmentesen, 60 havi egyenlő részletben. A felépítmény és a hozzá tartozó telekrész után Boldizsár Zoltán a 10/1994.(V.2.) önkormányzati rendeletben biztosított bérlői kedvezmény alapján 28.070.000.- Ft-ot köteles megfizetni évi 3%-os kamat mellett, minden hónap 10. napjáig esedékes, havi 133.108.- forint összegű, 25 évi részletekben. Az ingatlanra 28.070.000.- forint vételárhátralék és járulékai erejéig az Önkormányzat jogosult javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

Boldizsár Zoltán vevő részletfizetési kötelezettségét nem a módosított adásvételi szerződésnek megfelelően teljesítette. A Város fM Kft. kimutatása alapján Boldizsár Zoltán vevőnek a tárgyi ingatlan tekintetében 2012. február 29. napjáig fennálló törlesztési hiánya és késedelmi kamattartozása 1.956.858.- forint volt.

Az Önkormányzat fizetési felszólítását követően Boldizsár Zoltán 2012. február 20. napján részletfizetés iránti kérelmet terjesztett elő. A Képviselő-testület 81/2012.(III.29.) határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá, hogy Boldizsár Zoltán a fennálló törlesztési hátralékát, valamint késedelmi kamattartozását részletekben fizesse meg, hanem az Önkormányzat a **szerződéstől eláll**.

Tekintettel arra, hogy Boldizsár Zoltán nem írta alá az „Adásvételi szerződéstől történt elállás alapján eredeti állapot helyreállításáról kötött megállapodás” elnevezéssel ellátott okiratot, az Önkormányzat a 192/2012.(V.31.) képviselő-testületi határozat alapján az adásvételi szerződés felbontásának megállapítása és az eredeti állapot helyreállítás iránt Boldizsár Zoltán ellen **peres eljárást indított.**

A Fővárosi Törvényszék 2014. szeptember 16. napján kelt 71.P.26.041/2013/14. sz. ítéletével a felperes keresetét elutasította, az adásvételi szerződést hatályában fenntartotta. Az Önkormányzat az ítélet ellen fellebbezést terjesztett elő. A fellebbezési eljárás jelenleg a Fővárosi Ítélőtábla előtt 22. Pf. 21.588/2014. sz. alatt folyamatban van.

Boldizsár Zoltán alperes 2014. október 7., 2014. november 27., majd 2014. december 5. napján egyezségi ajánlatot terjesztett elő. A módosított és kiegészített ajánlatában előadta, hogy egy összegben teljesítené az Önkormányzat részére a szerződés szerint fizetendő teljes vételárhátralékot, a fennálló törlesztési hiányt, a késedelmi kamattartozást, a felek között folyamatban volt elsőfokú eljárásban az Önkormányzat keresetében megjelölt perköltséget, továbbá lemond a javára az elsőfokú ítéletben nem jogerősen megítélt perköltség összegéről is. A késedelmi kamattartozás összegének meghatározásával összefüggésben kérte annak figyelembevételét, hogy 2014. február 12. napjáig, az elállás közlése után folyamatosan teljesítette az aktuális törlesztő részleteket, mely összegeket a felperes minden esetben visszautalt részére.

A perben Boldizsár Zoltán hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés tekintetében azért sem lehetséges az eredeti állapot helyreállítása, mert az ingatlanon jelentős beruházásokat végzett, és ennek alapján 2000. júliusig 46.511.121,- Ft-ot költött az ingatlanra, melynek igazolására csatolta az általa felkért szakértő szakvéleményét. E szerint 2012. augusztus 21-én az ingatlan forgalmi értéke 415 Mft. Az eredeti állapot helyreállítása esetén az Önkormányzat köteles lenne beruházásai értékét megfizetni a részére, mert ezzel jogalap nélkül gazdagodna. A perben a fentiekre viszontkeresetet terjesztett elő, melyet a bíróság elkésettség miatt érdemi vizsgálat nélkül elutasított. Ez az elutasítás azonban nem zárja ki, hogy a továbbiakban – akár a fellebbezési eljárásban az I. fokú nem jogerős bírósági ítélet hatályon kívül helyezése, és az I. fokú bíróság új eljárásra utasítása esetén az új eljárásban, akár külön perben – Boldizsár Zoltán igényét az Önkormányzattal szemben érvényesítse.

A Képviselő-testület a 128/2015.(IV.28.) határozatával úgy döntött, hogy az alperessel egyezséget nem köt és az Önkormányzat a folyamatban lévő perben előterjesztett fellebbezését nem vonja vissza.

Boldizsár Zoltán alperes 2015. augusztus 12. napján – a 2014. november 27-i és a 2014. december 5.-i egyezségi ajánlatait megerősítve – újabb egyezségi ajánlatot tett az Önkormányzat részére. Az alperes legújabb egyezségi ajánlatában előadta, hogy kész egy összegben megfizetni a szerződés szerint fizetendő teljes vételárhátralékot, a fennálló teljes törlesztési hiányt, a megegyezés létrejöttének időpontjáig fennálló késedelmi kamattartozást, amelyben – új elemként – teljes mértékben elfogadja az Önkormányzat számítását, az Önkormányzat kereseti kérelmében igényelt, a pertárgy értéke után megállapítható perköltséget (ügyvédi munkadíjat), továbbá lemond az elsőfokú eljárásban meghozott ítéletben nem jogerősen a javára megítélt, illetve minden további perköltségről. *(1. melléklet – 2015. augusztus 12-i alperesi egyezségi ajánlat)*

A peres eljárás – a fenti újabb egyezségi ajánlat előterjesztésére tekintettel - a felek által a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 137. § (1) bekezdésének a) pontja alapján előterjesztett közös kérelmére 2015. szeptember 8. napjától szünetel.

A tárgyi ingatlan tekintetében az Immowell 2002 Kft. – korábbi 2015. április 15-i fordulónappal készített szakvéleményében leírtakat fenntartva – 2015. október 14. napján ingatlanforgalmi értékbecslést készített. Az ingatlanforgalmi szakértő meghatározta az ingatlan nyíltpiaci bruttó forgalmi értékét, az épület bővítése előtti állapot jelenértékét és a bővítés, felújítás jelenértékét.

Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan jelenlegi állapot szerinti becsült bruttó nyíltpiaci értékét kerekítve 350.000.000,- Ft-ban határozta meg a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve 715.833,- Ft/m² árral számolva.

Az épület 1996. évi állapotában – mely az akkori, az elidegenítéshez készített forgalmi értékbecslés, valamint építési engedélyezési dokumentáció alapján ismert – hagyományos eljárással épített, magastetős, szabadonálló épület volt, mely 1908. évben épült, földszint + emelet kialakítású, részben alápincézve. Az épületben eredetileg 1 lakás lett kialakítva tágas belső terekkel. A lakás két szintjét egy belső falépcső kötötte össze. A pince kívülről volt megközelíthető, itt került elhelyezésre a kazán, valamint az egyéb tároló helyiségek. Az épület ÉK-i sarkán egy utólagos garázs épült, melynek tetejét teraszként használták. Az épület 1996. évben elhanyagolt, felújítandó állapotban volt.

Az ingatlanforgalmi szekértő az épület 2015. évi állapotát a következők szerint határozta meg: Az eredeti épület Boldizsár Zoltán által bővítésre került, melynek során a „T” alakú épületet „□” alakúra bővítették, elbontották a garázst, kiszerelték a belső lépcsőt, valamint beépítették a tetőteret. A felújított épületben 3 önálló lakás került kialakításra, melyek a lépcsőházból közvetlenül szintenként külön-külön érhetők el. Minden lakás külön gépészettel és külön fűtési rendszerrel rendelkezik. A pince felújítása is megtörtént. A kazán kiszerelésre került, tárolók, mellékhelyiség, fürdőszoba, szauna, valamint jakuzzi került beépítésre. Az épület csatornahálózatra történő rákötése a szomszédos (12484/1 hrsz.) ingatlanon keresztül történt meg. A szakvélemény alapján a lakóingatlan alapterülete az eredeti 304 m2-ről Boldizsár Zoltán beruházásira tekintettel 488,4 m2-re nőtt.

A szakértő az ingatlan 1996. évi állapot szerinti becsült jelenértékét kerekítve 203.200.000,- Ft-ban határozta meg. Az ingatlanforgalmi szakértő az értékbecslésben meghatározta az épület felújítására, bővítésére költött költségek becsült jelenértékét is, mely 77.197.500,- Ft. A felújítási, kialakítási költség meghatározása az építőipari költségbecslési segédlet iránymutatásai, valamint az építőipari tapasztalatok figyelembevételével kerültek meghatározásra. *(2. melléklet – az Immowell 2002 Kft által készített értékbecslés)*

Ezen érték a kialakítás műszaki költségét mutatja, mely érték a kialakult műszaki tartalom miatt a piaci értékben magasabb összegben jelenik meg, ami a jelenlegi műszaki állapot szerinti jelenlegi 350.000.000,- Ft-os forgalmi érték és az 1996. évi állapot szerinti jelenérték különbsége, ami 146.800.000,- Ft. Ez az érték – amivel Boldizsár Zoltán alperes igényérvényesítése esetén az Önkormányzatnak, mint fizetési kötelezettséggel számolnia kell a jogalap nélküli gazdagodás megtérítése jogcímén – természetesen az Önkormányzat által felkért szakértő által meghatározott becsült összeg, de egy perben a bíróság által kirendelt szakértő ennél magasabb, vagy alacsonyabb összeget is megállapíthat. Ezt támasztja alá az is, hogy a jelenleg folyamatban lévő perben a Boldizsár Zoltán által készíttetett szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 2012. augusztus 21-én 415 Mft-ban határozta meg, ami 65 Mft-al magasabb, mint az Önkormányzat által felkért szakértő által meghatározott jelenlegi forgalmi érték, melynek elfogadása esetén az Önkormányzatot terhelő fizetési-megtérítési összeg 200.000.000,- Ft körüli összeg is lehet.

Amennyiben az Önkormányzat nem köt egyezséget, és a pert másodfokon is elveszíti, úgy az ingatlan értékére tekintettel jelentős összegű perköltséget kell fizetnie. Abban az esetben amennyiben az Önkormányzat fellebbezésének a II. fokú bíróság helyt ad, akkor az I. fokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és új eljárás lefolytatására kerül sor, melyben az eredeti állapot helyreállításához szükséges bizonyítási eljárást folytat le az I. fokú bíróság, mely eljárásban Boldizsár Zoltán ismét jogosult a gazdagodás megtérítése jogcímén a viszont-keresetét előterjeszteni. Az alperes által az elmúlt majdnem 20 évben végzett jelentős beruházásokra tekintettel az Önkormányzatnak pernyertessége esetén az alperes részére jogalap nélküli gazdagodásért a fentiekben részletezettek szerint kb. 150-200 millió forintot kellene megfizetnie. Továbbá az alperes – mint a korábbi lakásbérlő, illetve annak jogutódja, unokája - elhelyezési igényt támaszthat az Önkormányzattal szemben, ami a korábbi határozatlan idejű lakásbérlet helyreállítását eredményezi. A per az új eljárásban hosszadalmas bizonyítási eljárást követően, a fentiek alapján, pernyertesség esetén is legalább 8-10 év mire befejeződik, és az Önkormányzat tulajdonba kerül.

Egyezségkötés esetén a részletfizetés megszűnik, a hátralékos vételár hiánytalanul kifizetésre kerül, annak költségeivel együtt, az Önkormányzatnak nem kell számolnia egy több éves elhúzódó, bizonytalan kimenetelű jogvitával, valamint az Önkormányzatot sem elszámolási, sem elhelyezési kötelezettség nem terheli.

A Város fM Kft. 2015. november 11. napján kelt igazolása alapján egy összegű fizetés esetén Boldizsár Zoltán fizetési kötelezettsége 2015. október 31. napjáig számolva az alábbiak szerint alakul:

|  |  |
| --- | --- |
| 2015. november hónapban fennálló vételárhátralék: | 14.469.569.- forint |
| Vételárhátralék egyösszegű fizetés esetén (a 10/1994.(V.2.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése alapján 40%-os fizetési kedvezmény): | 9.804.541.- forint |
| Törlesztési hátralék 2015.10.31-ig: | 7.781.530.- forint |
| Késedelmi kamattartozás 2015.10.31-ig | 3.639.866.-forint |

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbe adásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 13. §-a alapján az önkormányzat vagyonát és várományi vagyonát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötésére a 6. § (2) bekezdésében foglaltak alapján kerülhet sor. A 6. § (2) bekezdése alapján a döntésre a Képviselő-testület jogosult.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta, javaslata az ülésen szóban kerül ismertetésre.

**Határozati javaslatok**

**A./**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat felperes a 1026 Budapest, Balogh Ádám u. 29. szám alatti ingatlan tekintetében adásvételi szerződéstől történt elállásra tekintettel eredeti állapot helyreállítása iránt másodfokon a Fővárosi Ítélőtábla előtt 22. Pf. 21.588/2014. sz. alatt folyamatban lévő – jelenleg szünetelő – perben Boldizsár Zoltán alperessel peren kívüli egyezséget köt, melyben Boldizsár Zoltán vállalja, hogy az 1996. március 29. napján megkötött, majd módosított adásvételi szerződés alapján az okirat aláírásáig a vételárhátralékot, a törlesztési hiányt, annak késedelmi kamatait – mely 2015. november hónapban 9.804.541.- Ft vételárhátralék, 2015. október 31. napjáig 7.781.530.- Ft törlesztési hátralék és 3.639.866.- Ft összegű késedelmi kamattartozás -, valamint az Önkormányzat részére a keresetben igényelt, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a szerinti, a pertárgy értéke után megállapítható perköltséget (ügyvédi munkadíjat) az egyezségi okirat aláírásával egyidejűleg egy összegben megfizeti, továbbá lemond az elsőfokú ítéletben nem jogerősen a javára megítélt, illetve minden további, beleértve a fellebbezési eljárási, perköltség megfizetéséről, melynek megtörténtét követően az Önkormányzat a folyamatban lévő perben előterjesztett fellebbezését visszavonja és a felek egyben közösen kérik a per megszüntetését, az I. fokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Jelen határozat, valamint az annak alapját képező előterjesztések kizárólag Boldizsár Zoltán alperes ajánlatára válasz, az esetleges peren kívüli megegyezést szolgálja, az a perben fel nem használható csak abban az esetben, ha a határozatban foglaltaknak megfelelően a felek között az egyezség létrejön.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 60 nap

*A határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.*

**B./**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat felperes a 1026 Budapest, Balogh Ádám u. 29. szám alatti ingatlan tekintetében adásvételi szerződéstől történt elállásra tekintettel eredeti állapot helyreállítása iránt másodfokon a Fővárosi Ítélőtábla előtt 22. Pf. 21.588/2014. sz. alatt folyamatban lévő – jelenleg szünetelő – perben Boldizsár Zoltán alperessel egyezséget nem köt, az Önkormányzat a fellebbezését nem vonja vissza és a peres eljárás folytatása iránt kérelmet terjeszt elő.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

*A határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.*

Budapest, 2015. november 11.

**Dr. Láng Zsolt**

Polgármester

Mellékletek:

1. [Boldizsár Zoltán alperes 2015. augusztus 12. napján kelt újabb egyezségi ajánlata](file:///\\Fs01\kozos\Központi%20Szabályozások\Testulet-KT\2015\11.26\ELŐTERJESZTÉS%20-%20KT-Boldizsár%20Zoltán\1.%20melléklet%20-%20ajánlat.pdf)
2. [Az Immowell 2002 Kft. által készített értékbecslés](file:///\\Fs01\kozos\Központi%20Szabályozások\Testulet-KT\2015\11.26\ELŐTERJESZTÉS%20-%20KT-Boldizsár%20Zoltán\2.%20melléklet%20-%20szakvélemény.pdf)