



1000084577547

ikt. szám: FPH058 /750 - 15 /2017

tárgy: Javaslat az Euro-Estate 2005
Ingatlanforgalmazó Kft. földhasználati díj
tartozásának részletekben történő
megfizetésére vonatkozó egyezségi
megállapodás jóváhagyására.

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály

- egyeztetésre megküldve:
 - a Fővárosi Közgyűlés állandó bizottságai és a Tanácsnok részére

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Budapest XI. kerület 4465 hrsz-on számon nyilvántartott, kivett szórakoztató központ és étterem és sporttelep és közpark és tó megnevezésű ingatlan, természetben a Feneketlen-tó és környéke 54063/68063-ad tulajdoni arányban a Fővárosi Önkormányzat, 14000/68063-ad arányban a Magyar Állam tulajdona. Az ingatlan - közpark jellegére tekintettel - a Fővárosi Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyoni körébe tartozó vagyonelem. A Fővárosi Önkormányzatot illető tulajdoni illetőséget földhasználati jog terheli a 4465/0/A hrsz-on felvett épület (a továbbiakban: Felépítmény) mindenkori tulajdonosa javára.

Az ingatlan elkülönült használatára tulajdonostársak között 2014. május 5-én, közös tulajdonban álló ingatlan használatára vonatkozó megállapodás jött létre, melynek 4.) pontja értelmében a felek által kizárólagosan használt ingatlanrész vonatkozásában, a birtoklás, használat és hasznosítás körében az adott ingatlanrész kizárólagos használatára jogosult fél egyedül, a másik tulajdonostárs szavazata nélkül jogosult dönteni. A Felépítménnyel kapcsolatban a Vagyonátadó Bizottság határozata megállapította, hogy azt a Dél-budai Vendéglátó Vállalat az 1960-as években építette és azóta a vállalat, illetve jogutódként a Dél-budai Vendéglátó és Szolgáltató Vállalat Rt. kezelte és üzemeltette. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló 54.063 m² térmértékű ingatlanrészt érintően az 1.100 m² alapterületű Felépítményre tekintettel 2000. június 13-án földhasználati jog gyakorlásának feltételeiről szóló megállapodás jött létre a Dél-budai Vendéglátó Rt-vel éves földhasználati díj kikötésével. A Felépítmény tulajdonjogát később a Tavasz Park Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft. szerezte meg. A Felépítmény tulajdonosának megváltozását követően a Kft. és a Fővárosi Önkormányzat között változatlanul éves földhasználati díj megállapításával jött létre megállapodás.

2013. szeptember 18. napjától a Felépítmény tulajdonosa vétel jogcímén az Euro-Estate 2005. Ingatlanforgalmazó Kft. (Cg.: 01-09-867352, képviseli: Konecsnyi Tamás ügyvezető) (a továbbiakban: Euro-Estate 2005. Kft., vagy Társaság) lett és került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az Euro-Estate 2005. Kft. képviselője, mint a Felépítmény tulajdonosa, új szerződés megkötését és a földhasználati jog ellenértékének egy összegben történő megfizetését kezdeményezte. A Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-

hasznosítási Bizottság a 3925/2016 (12.06.) sz. döntésével jóváhagyta a Fővárosi Önkormányzat és a Társaság közti, a földhasználati jog egy összegű ellenértékének megfizetésére irányuló megállapodást, amely megállapodás 2017. január 12-én került aláírásra. (1. sz melléklet) A megállapodás alapján a felek a földhasználat egyösszegű ellenértékét – igazságügyi szakértői vélemény alapján - bruttó 62.179.200 Ft-ben határozták meg, továbbá rögzítették, hogy a Társaság a felépítmény Társaság általi megszerzésétől, azaz 2013. szeptember 18-tól a megállapodás aláírásának napjáig havi bruttó 690.880 Ft összegű használati díjat köteles megfizetni a Főváros számára. A Társaság a fizetési kötelezettségének felszólításra sem tett eleget, ezért ellene fizetési meghagyás került kibocsátásra, mely a Társaság ellentmondása folytán az eljárás perré alakult. A Társaság a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma előtt zajló első tárgyalási napon a tartozását elismerte, továbbá a tartozásának részletekben történő megfizetésére egyezségi javaslatot terjesztett elő. (2. sz melléklet). Ebben a mindösszesen bruttó 89.690.339 Ft, továbbá a 300.000 Ft eljárási díj, illetve a 3.437.614 Ft jogtanácsosi munkadíj 3 részletben történő megfizetésére tesz javaslatot, továbbá kérte a késedelmi kamatok megfizetésétől történő eltekintést. (A jogtanácsosi munkadíj a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003 (VIII. 22) IM rendelet alapján került kiszámításra.) A Fővárosi Önkormányzat részéről történő tulajdonosi döntés meghozatala érdekében az egyezségi javaslatról döntő következő tárgyalás 2018. január 16-ra került elhalasztásra.

A Társaság perben kinyilvánított önkéntes teljesítési szándékára, továbbá azon nyilatkozatára tekintettel, hogy folyamatban van a perbeli összeg megfizetése érdekében igényelt banki hitel bírálata, valamint arra, hogy a Társaság által önként vállalt egyezség útján a követelt összeg megfizetésére esély mutatkozik, javasolt a Társaság által kezdeményezett egyezség keretében, részletfizetés engedélyezése.

A Társaság által előterjesztett egyezségi javaslat azonban jelenlegi formájában elfogadásra nem javasolt, alapvetően azért, mert nem tartalmaz kamatfizetési kötelezettséget, továbbá a díjfizetés alapvetően szükséges technikai részleteit (nemfizetés esetén követendő eljárásrend; számlázásra vonatkozó rendelkezések, stb.). Erre tekintettel a Társaság, mint alperes által előterjesztett egyezségi javaslat több helyen lényeges átdolgozásra és kiegészítésre szorult (3. melléklet).

A jelen előterjesztéssel javasolt perbeli egyezség főbb jogi jellemzői a következők. A bíróság a per bármely szakában megkísérelheti, hogy a felek a jogvitát vagy a vitás kérdések egy részét egyezséggel rendezzék. Ha az egyezség megfelel a jogszabályoknak, a bíróság azt végzéssel jóváhagyja, ellenkező esetben pedig a jóváhagyást megtagadja, és az eljárást folytatja. A bíróság által jóváhagyott egyezségnek ugyanaz a hatálya, mint a bírói ítéletnek; a jóváhagyó végzés ellen beadott fellebbezésnek az egyezség végrehajtására nincs halasztó hatálya. (A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 148. § alapján). A bíróság által jóváhagyott egyezség végrehajtható okirat kiállítására alkalmas. (A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. Törvény 13.§ alapján.)

Az egyezség keretében javasoljuk, hogy a 2018. január 16-i tárgyaláshoz igazodva:

- bruttó 267.438 Ft földhasználati díj, 300.000 Ft eljárási díj 2018. január 31-ig;
- a bruttó 89.690.339 Ft tartozás tekintetében az első törlesztésig felmerült késedelmi kamatok összege legkésőbb 2018. január 31-ig, az első törlesztőrészlet megfizetésével egyidejűleg;
- bruttó 8.290.560 Ft földhasználati díj szintén 2018. január 31-ig;
- bruttó 8.290.560 Ft földhasználati díj 2018. április 30-ig,
- bruttó 8.290.560 Ft földhasználati díj 2018. július 31-ig,
- bruttó 2.372.021 Ft földhasználati díj szintén 2018. július 31-ig,
- bruttó 62.179.200 Ft földhasználati díj, és 3.437.614 Ft jogtanácsosi munkadíj szintén 2018. július 31-

ig kerüljön megfizetésre (kivéve, ha az egyezség bírói jóváhagyására 2018. januárja után kerül sor, mert akkor a fenti fizetési határidők annyi hónappal tolódnak, ahány hónappal később erre sor kerül.). Az egyezség akkor lép hatályba, amikor azt a bíróság a Pp. 148. § szerinti egyezséget jóváhagyó döntésével – legkésőbb az egyezség felek általi aláírásától számított 6 hónapon belül - jóváhagyja.

A Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 47. § (1) értelmében behajthatatlannak nem minősülő követelésről való teljes vagy részbeni lemondásra csak abban az esetben van lehetőség, ha a követelés teljesítése valamilyen okból (pl. egyéb várható előny miatt) már nem áll a Fővárosi Önkormányzat érdekében. Erre tekintettel, a Társaság, mint alperes által kezdeményezett késedelmi kamat mellőzését nem javasoljuk.

A Vagyonrendelet 46. §-ának (1) bekezdés b) pontja értelmében a Fővárosi Önkormányzat meglévő vagy várományi vagyonát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötésére 50 millió forint pertárgy értéket, vagy peren kívüli egyezségben szereplő 50 millió forint értéket elérően, vagy azt meghaladóan a Fővárosi Közgyűlés jogosult. A jogszabályhely (2) bekezdése szerint egyezség megkötésének tekintendő a Fővárosi Önkormányzatot megillető követelés érvényesítése során a részletfizetésben, vagy más teljesítési kedvezményben való megállapodás is.

A hivatkozott jogszabályban foglaltakra tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Fővárosi Közgyűlés elé.

Döntési javaslat

A Fővárosi Közgyűlés a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 46. §-ának (1) bekezdése b) pontjában biztosított jogkörében a (2) bekezdésre figyelemmel úgy dönt, hogy:

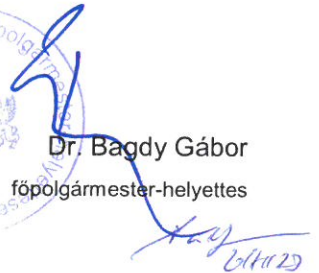
1.

hozzájárul ahhoz, hogy az Euro-Estate 2005 Ingatlanforgalmazó Kft. a Fővárosi Önkormányzattal szemben fennálló bruttó 89.690.339,- Ft, azaz nyolcvankilencmillió-hatszázkilencvenezer-háromszázharminckilenc forint összegű földhasználati díj tartozását és annak az előterjesztés 3. számú mellékletében foglalt egyezségi megállapodás szerinti első részlet törlesztéséig felmerült késedelmi kamatait, továbbá a fizetési meghagyás indítása vonatkozásában keletkezett 300.000 Ft, azaz háromszázezer forint eljárási díjat, valamint a jogtanácsosi munkadíj 3.437.614 Ft-os összegét, azaz hárommillió-négyszázharminchétezer-hatszázötvennégy forintot, azaz mindösszesen: 93.427.953 Ft, azaz kilencvenhárommillió-négyszázhuszonhétezer-kilencszázötvenhárom forint + a felmerült késedelmi kamat összegét az előterjesztés 3. számú mellékletében foglalt egyezségi megállapodásban meghatározott részletekben és határidőig fizesse meg a Fővárosi Önkormányzat számára. Felkéri a főpolgármestert az előterjesztés 3. sz. mellékletét képező perbeli egyezségi megállapodás aláírására és annak a Fővárosi Önkormányzat képviselőjét ellátó jogtanácsos útján történő, a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma részére történő benyújtására.

határidő: 30 nap
felelős: Tarlós István

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Budapest, 2017. november 23


Dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

Láttam:

2017 NOV 23.



Sarádi Kálmánné dr.
főjegyző



melléletek:

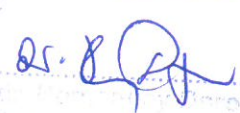
1. Földhasználati jog ellenértékének megfizetésére vonatkozó megállapodás (FPH058/1660-11/2016.)
2. Euro-Estate 2005 Kft. által benyújtott egyezségi javaslat
3. Egyezségi megállapodás

Szignálta:


Megyesné dr. Hermann Judit
aljegyző

2017.11.23



Szignálta:

dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető



4 / 4 oldal