

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

Marton Béla polgármester

Dr.Varjú Lajos PTHB elnök

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.

Tisztelt Polgármester Úr ! Tisztelt Bizottsági Elnök Úr!

Alulírottak, Orosz Katalin, Gál István és Gál Szabina, 2006. évtől végünk vendéglátó szolgáltatást, büfé üzletkörben, az abban az évben létesített, de tulajdonunkként csak 2016. évben ingatlan-nyilvántartásba - az ahhoz kapcsolódó földhasználati joggal együtt - bejegyzett vendéglátó egységeinkben.

Mint Önök előtt is ismeretes, 2017. szeptembere óta folyik egyeztetés az Önkormányzat és közöttünk a 137/2006.(05.17.) számú Kt. határozat rendelkezéseinek érvényesülése, ezzel összefüggésben a szerződés nélküli időszakkal , a bérleti szerződéssel, valamint a földhasználati szerződéssel kapcsolatban felmerülő kérdések tárgyában.

Az eddigi egyeztetések során már részletesen kifejtett és jogi indokolásokkal alátámasztott álláspontunkat nem kívánjuk ismét részletezni, azonban mielőtt jogos érdekeink érvényesítésével kapcsolatban jogi eljárást kezdeményeznénk, a számunkra jelentős hátrányokat okozó körülményeket szükségesnek tartjuk összefoglalni.

Kérdés: a 137/2006.(05.17.) számú Kt. határozat – mely egyben az Önkormányzat ajánlati kötöttségét létrehozó szerződési ajánlat – végrehajtásra került-e, érvényre jutott-e ?

A mi válaszunk: nem. Mivel 2006. és 2014. között szerződés nélkül kellett üzemelnünk, a felépítményre vonatkozó tulajdoni jogunk és az ahhoz kapcsolódó földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nélkül. Eközben az Önkormányzat földhasználati díjként szedte be azt az összeget, amelynek, mint ellenszolgáltatásnak a szolgáltatási oldalon garanciális ajánlati elemi nem valósultak meg. Ezzel a szolgáltatás – ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága, és számunkra nyugtalanító bizonytalan jogi helyzet alakult ki. Földhasználati díjat földhasználati jogviszonyban lehet érvényesíteni, amely fogalmilag feltételezi a földön létesített építménynek a földétől eltérő tulajdoni jogát, valamint a földhasználati jog létrejöttét. Ezek hiányában nem jár olyan összegű díj, amely meghatározásának a hivatkozott és határozatba, ajánlatba foglalt jogok biztosítása a feltételét képezi. Ez számunkra jelentős kárként merül fel. További ebből fakadó hátrány a tulajdonnal való rendelkezés jogának kizárása. A tulajdonosi rendelkezési jogainkat nem gyakorolhattuk, nem adhattuk biztosítékul sem. További hátrányunk, kárunk keletkezett azáltal is, hogy az építményadót úgy vetette ki az Önkormányzat- jogszabályi rendelkezés ellenére - mint ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok lennénk. (A 2010-ben az építmény külön – az eltérő tulajdoni jog és a földhasználati jog bejegyzése nélkül – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése a 2016-ban létrejött földhasználati szerződésben szereplő jogok bejegyzéséig azt eredményezte, hogy az Önkormányzat olyan építmény után vet ki ránk építményadót, mely az Önkormányzat tulajdonjogát mutatja a nyilvántartásban.) Amennyiben most élénk tulajdonosi rendelkezési jogunkkal, és eladnánk a felépítményt, a tulajdoni jogunk késedelmes bejegyzése következtében még személyi jövedelemadót kellene fizetnünk a vételár bevétel után.

A 2014-ben Önök által előkészített, bérleti szerződésnek nevezett szerződéssel – ha lehet- még hátrányosabb helyzetbe kerültünk, mert intézményesülni látszott, hogy az Önkormányzatnak nem áll szándékában a tulajdoni jogunk és földhasználati jogunk érvényesítésének biztosítása.

A földhasználati szerződés sem a képviselő-testületi határozat végrehajtásával, az ajánlati kötöttségben szereplő önkormányzati vállalások, kötelezettségek teljesítésével jött létre, mivel az a mi megrendelésünkre készült el tíz év után, mert rendkívül méltánytalannak, a szerződéskötésre vonatkozó, kölcsönösen elfogadott feltételekkel összeegyeztethetetlennek tartottuk a hosszú ideje fennálló, kiszolgáltatott, hátrányos helyzetünket. Sajnálatos, hogy a szerződésből kimaradt a 137/2006.(05.17.) számú Kt. határozat 4. és 5. pontjában foglalt rendelkezés az időtartamra és a szerződés hatálybalépésének feltételére vonatkozóan. Így a tulajdonjog és -formálisan a földhasználati jog – bejegyzése mellett az érdemét tekintve továbbra is bérleti helyzet maradt fenn, jöllehet a földhasználati jog meghatározható értékkel bíró dologi jog, mely érték után illetékfizetési kötelezettség keletkezik. Esetünkben ez az érték a Nemzeti Adó-és Vámhivatal Veszprém Megyei Adó-és Vámigazgatósága által megállapított 4.390.000.- Ft, mely összegnek eddig is a többszörösét fizettük ki, és a szerződés nem tartalmaz érték meghatározást, sem egyösszegben, sem részletekben megfizetendő módon. Az Önkormányzat jogi képviselője 2018.március 22. napján kelt levelének 3.2.3. pontja a következőket tartalmazza: „ ... *valóban szükséges meghatározni, vagy az egyösszegben fizetendő használati díj mértékét, vagy azt az időszakot, amelynek tartama alatt a földhasználati díj részletekben kerül megfizetésre.*” Így számunkra nem értelmezhető a 2018.október 11. napján kelt levelünkben foglalt szerződésmódosítási javaslatunkra az Önök jogi képviselőjének 2019.január 23. napján kelt levelében foglalt közlése, miszerint az ügyfelének (az Önkormányzatnak) *nem áll érdekében* az egyezségi ajánlat elfogadása. A közlés – mint hasonló esetben korábban sem –nem mellékelte a velünk jogviszonyban álló Önkormányzatnak a döntést tartalmazó határozati rendelkezését. A levél számos ellenmondást tartalmaz mind az előzményekkel összefüggésben, mind a tartalmi elemei között. Az áltatalunk felvetett és rendezésre javasolt kérdésekre adekvát jogi indokolással megalapozott választ sem az utóbbi sem a korábbi közlések nem tartalmaznak.

Az alábbi kérdésekre várunk az Önkormányzattól jogi indokolással megalapozott válaszokat:

- Miért tartják jogszerűnek és arányosnak a tíz éven keresztül részünkről történő teljes összegű földhasználati díj fizetését, amikor földhasználati díj megállapítása földhasználati jogviszony hiányában fogalmilag is kizárt, továbbá az Önkormányzat vállalásának nem teljesítése következtében alapvető szerződéses jogaink (tulajdonjog, földhasználati jog) nem érvényesülhettek, így kialakult a szolgáltatások értékegyensúlyának összefüggésében a szolgáltatások feltűnő értékaránytalansága?
- Miért tartja jogszerűnek az Önkormányzat azt az állapotot, melyben egyidejűleg kötelez bennünket két különböző szerződés ugyanarra a földre vonatkozóan díjfizetésre (kétszeres kötelezés), valamint azt, hogy a díjfizetési időtartamot nem földhasználati szerződés tartalmazza, melyet annak tartalmaznia kellene, hanem az egyébként az adott jogviszonyra nem értelmezhető bérleti szerződés?
- Miért tartja jogszerűnek az Önkormányzat tíz éven keresztül az építményadó kivetését terhünkre olyan építményre, melynek az idő alatt nem voltunk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai?
- Az érvényesen létrejöttek tartja-e az Önkormányzat a képviselő-testület jóváhagyása nélkül azt a földhasználati szerződést, melynek érvényességéhez azt az erről rendelkező határozat feltételként határozza meg?

- Miért tartja jogszerűnek az Önkormányzat azt a földhasználati szerződést, mely a földhasználati jognak, mint meghatározandó értékű dologi jognak sem egyösszegben, sem meghatározott időtartam alatt részletekben megfizetendő módon nem tartalmazza az értékmeghatározását?

(Fentiekén kívül megjegyezni kívánjuk, hogy nem értjük a jogi képviselőnkkel szemben felhozott összeférhetetlenségi felvetést. Erről jogi képviselőnk Polgármester Úrral a meghatalmazás átadásakor is egyeztetett, ahol nem merült fel kifogás a megbízás létrejöttékor hatályos jogi szabályozás alapján. Az Önkormányzat jogi képviselője által a későbbiekben közölt észrevételre jogi képviselőnk részletes, indokolt választ adott. Ezt követően a felek között 2018. augusztusában létrejött személyes egyeztetésre Polgármester Úr meghívta jogi képviselőnket. Az Önkormányzat jogi képviselője a 2019.január 23. napján kel levelében a következőket írja: „ A 137/2006.(05.17.) sz. Kt. határozat legfeljebb előzménye, de nem keletkeztető határozata a 2016. szeptember 30-i szerződésnek...”

Így nemigen értelmezhető, hogy hogyan lehet összeférhetetlen jogi képviselőnk – akinek köztisztviselői jogviszonya az Önkormányzattal az összeférhetetlenségre vonatkozó jogi szabályozás szerinti időtartamnál hosszabb ideje szűnt meg- olyan szerződéssel kapcsolatos eljárásban, amely egyébként nem önkormányzati előkészítéssel jött létre. A munkáltató egyébként összeférhetetlenség esetén adhat felmentést, azonban jogi képviselőnk esetében ez nem merült fel.)

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat és Bizottsági Elnök Urat, hogy beadványunkat a testületek elé tárgyalásra bocsátani szíveskedjenek, és az azt tárgyaló napirendi ponthoz kérjük meghívásunkat.

Balatonfűzfő, 2019. április 15.

Tisztelettel:

Orosz Katalin

Gál István

Gál Szabina

