



Ürömi Polgármesteri Hivatal

2096 Üröm, Iskola u. 10.

Laboda Gábor Polgármester Úr részére!

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt pénzügyi iroda!

Ügyfeleim, **Czakó Józsefné valamint a Kosztyu Kft.** korábban mellékelt meghatalmazással igazolt jogi képviselőjeként eljárva az Üröm 1595, 1597 és 016/1 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatban -az ismert előzmények fényében- az alábbiak hozzuk a T. Önkormányzat tudomására a 6765-2/2019. ügyszám alatt részünkre megküldött fizetési felszólításban foglaltakkal kapcsolatban:

I.

A T. Önkormányzat álláspontunk szerint, legfeljebb önkormányzati rendelet útján állapíthat meg kötelező jogokat és/vagy kötelezettségeket más harmadik személyekre nézve az Ötv. szerinti korlátozásokkal. A képviselő-testület 157/2018 (XI.28.) Kt. határozata azonban nem minősül ilyennek. Ennek megfelelően a Kt. egyetlen határozata sem állapíthat meg kötelező jelleggel semmit Ügyfeleimmel szemben.

Azt nem vitatjuk természetesen, hogy a T. Önkormányzatnak lehet olyan jellegű -akár anyagi jellegű- igénye, amelynek vonatkozásában a Kt. határozata a T. Önkormányzat egységes álláspontját tükrözi, azonban az abban foglaltak nem lehet sem jogerős sem végrehajtható. Fentiek alapján meglehetősen jogi naivitást tükröz a pénzügyi iroda levelének „jogerős és végre nem hajtott” részlete, mert esetünkben nem erről van szó. Összefoglalva: T. Önkormányzat tehát legfeljebb a polgári jog általános szabályai szerint követelhet egy adott összeget Ügyfeleimtől, de semmiképpen sem közhatalmi jogkörében eljárva.

II.

A T. Önkormányzat ugyanakkor a felszólításába foglalt igényének alátámasztására semmiféle iratot (így pl. szakértői véleményt, értékbecslést, jogi érvelést, kimutatást, stb.) többszöri kérésünk ellenére sem csatol, jöllehet ezen iratok -túl azon, hogy a T. Önkormányzat polgári jogi igényének az Ügyfeleim általi elbírálásához szükségesek lennének- nyilvános iratok, melyekbe történő betekintésre Ügyfeleim jogosultak. Ismételten felkérem és felszólítom tehát a T. Önkormányzatot, hogy szíveskedjék 8 napon belül a követelés jogalapját alátámasztó szakértői véleményt és kapcsolódó anyagokat a polgári jogi szabályoknak megfelelően, továbbá a közérdekű adatigénylésre vonatkozó jogszabályok szerint részemre megküldeni. Ügyfeleim ezen iratok beérkezését követően alakítják ki majd végleges jogi álláspontjukat az ügyben.

III.

A követelés összegéhez kapcsolódóan ugyanakkor már most előre kívánom bocsátani, hogy Ügyfeleim azt messze eltúlozottnak tartják. Amint az ismeretes a T. Önkormányzat által felkért Diósi László földmérő tényszerű megállapításai alapján Ügyfeleim és a T. Önkormányzat a fenti hrsz.-ú ingatlanok egyes részeit

kölcsönösen és ingyenesen használják egy általuk (jogelődek által) több, mint 10 éve megkötött -önkormányzati határozattal jóváhagyott- megállapodás alapján. A Felek az évtizedes kölcsönös használat során egymástól semmiféle „bérleti és/vagy használati” díjat nem követeltek, ezzel is elfogadták tehát a területhasználatok egyenértékűségét.

A területeket tehát a Felek -bár az a T. Önkormányzat által használt terület annak elhelyezkedése okán értékesebb- kölcsönösen és ingyenesen használták és használják mind a mai napig. A kölcsönös használat tényét a 162/2008. (X. 16.) Kt. határozat 2. pontjának utolsó mondata is megerősíti.

További adalék, hogy a T. Önkormányzat által az Ügyfeleim területéből használt részen közmű átvezetést valamint csapadékvízgyűjtő csatornát létesített, továbbá a közmű átvezetések során használt területre (amely természetben a 1597 telephely ingatlan 015/4 hrsz. felé eső déli részén helyezkedik el) mindennemű kártérítés vagy ellentételezés nélkül szolgálmi jogot jegyeztetett be, mely bejegyzés -értelemszerűen- az Ügyfeleim ingatlanának vonatkozásában a terület használata mellett azonnali értékcsökkenést is eredményez(ett).

A kölcsönös és ingyenes használat szabályszerű (!) felmondására ugyanakkor tudomásunk szerint mind a mai napig nem került sor. Ennek megfelelően a T. Önkormányzat „bérleti/használati” díj iránti követelését továbbra sem ismerjük el, azt vitatjuk.

IV.

Érthetetlen, hogy ha mindkét fél kölcsönösen használ területet a másik tulajdonából, úgy mindét merülhet fel bárkiben az a megoldás, hogy azért csak az egyik fél fizessen. Az önkormányzat által a 162/2008. (X. 16.) Kt. határozatba foglalt területhasználat, melyet szakértő is megerősített olyan jogi tény tehát, amely mellett szó és jogi következmények nélkül elmenni nem lehetséges. Egy oktalan peres eljárás során tehát Ügyfeleim az értékesebb út menti területek vonatkozásában tehát használati díj iránti viszontkeresetet fognak előterjeszteni a T. Önkormányzattal szemben, melynek alapján a pereskedés eleve értelmetlennek, az adófizetők pénzét pazarló luxusnak tűnik tehát.

V.

Ezúton megerősítem tehát azon korábbi nyilatkozatainkat is, miszerint amennyiben a T. Önkormányzat -a korábbi KT. jegyzőkönyvekben rögzítettet ingyenességtől eltérően- továbbra is fenntartja a „bérleti/használati” díj iránti követelését, úgy Ügyfeleim ugyanezen jogcímen és a Tőlük követelt összeggel azonos összegben ugyancsak bejelentik „bérleti/használati” díj iránti követeléssel élnek a T. Önkormányzat felé, melynek tekintetében egyenlőre jogfenntartással élnek.

VI.

Továbbra is javasoljuk, hogy a Felek között jöjjön létre a kölcsönös és ingyenes használatot megerősítő/megújító szerződés a Felek által kölcsönösen használt területek vonatkozásában. Nyomatékosan hangsúlyozni kívánom tehát, hogy Ügyfeleim célja nem az oktalan pereskedés kiprovokálása, hanem a békés együttélés kereteinek meghatározása. Ügyfeleim ugyanakkor ezt nem a T. Önkormányzat által elképzelt anyagi természetű „lehúzás” (1,8 millió Ft megfizetése) szó nélkül hagyása mellett, hanem egy méltányos és átlátható megállapodás keretében kívánnák létrehozni.

VII.

Végezetül, de nem utolsó sorban felhívom szíves figyelmüket arra is, miszerint Ügyfeleim a T. Önkormányzat kizárólagos feladatkörébe tartozó patakmeder rendezése kapcsán jelentős, 3.000.000,- Ft összeget meghaladó anyagi investíciót végrehajtva a medret kitakarították, melynek következtében a fenti túlhasználattal érintett (feltöltött) rész a patak medrévé vált. A korábban feltöltéssel kialakított földrészlet tehát a jövőben a patak medreként funkcionál. Ügyfeleim a patakmeder rendezése kapcsán a T. Önkormányzat által előterjesztett vagyoni igényt (bérleti díjat) 1,2 millió forinttal meghaladó beruházást eszközöltek. Ennek megfelelően tehát jelenleg még, ha az Ügyfeleim által el nem ismert követelésük jogalapja tisztázott is lenne, még abban az esetben is a T. Önkormányzat tartozna Ügyfeleim irányába 1,2 millió forint összeggel. Ügyfeleim ugyanakkor ezen összeg vonatkozásában jelenleg csak jogfenntartással élnek és igényüket a jogi út mellőzésével, megegyezéssel formában kívánják a T. Önkormányzattal rendezni, melyre nézve várják a T. Önkormányzat esetleges javaslatait.

Hangsúlyozni kívánom tehát, hogy a fentiek alapján a jövőre nézve a T. Önkormányzat használat jellegű igényének (jog)alapja a feltöltött terület elbontása okán megszűnt.

Az ügyben korábban tett nyilatkozatainkat változatlan formában fenntartjuk, várjuk szíves válaszukat!

Budapest, 2019. december 10.



Tisztelettel:

Czakó Józsefné és a Kosztyu Kft. képv.:
DR. KISS GERGŐ LÁSZLÓ ÜGYVÉD,
INGATLANFORGALMI és
BANK SZAKJOGÁSZ