



PEST VÁRMEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
BŰNÜGYI IGAZGATÓSÁG
GAZDASÁGVÉDELMI OSZTÁLY

Szám: **13000/539/2019. bü.**

Ügyintéző: Fenyvesi Kristóf r. alezredes

HATÁROZAT
eljárás megszüntetéséről

A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 376. § (1) bekezdésébe ütköző és az (5) bekezdés a) pontja szerint minősülő különösen nagy vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntettének gyanúja miatt ismeretlen tettséggel szemben folytatott eljárást

- mivel a rendelkezésre álló adatok, illetve bizonyítási eszközök alapján nem állapítható meg bűncselekmény elkövetése - megszüntetem.

A határozatot kézbesíteni kell :

- Szentendrei Járási Ügyészség
- 2011 Környezet és Értékvédő Egyesület feljelentő
- Dr. Debreczi Géza, Budakalász Város Önkormányzat sértett képv.

A gyanúsított, a védő, a sértett, a vagyoni érdekelt és az egyéb érdekelt a nyomozó hatóság vele közölt határozata ellen - ha e törvény kivételt nem tesz - a közléstől számított nyolc napon belül a határozatot hozó nyomozó hatóságnál panaszt terjeszthet elő.

A vagyoni érdekelt és az egyéb érdekelt a határozat közvetlenül rá vonatkozó rendelkezésével kapcsolatban terjeszthet elő panaszt.

A panaszt annak előterjesztője mindaddig visszavonhatja, amíg azt érdemben el nem bírálták. A visszavont panaszt újból előterjeszteni nem lehet.

INDOKOLÁS

Az ügyben a "2011 Környezet és Értékvédő Egyesület" tett bejelentést az Állami Számvevőszék felé, a Budakalász Önkormányzat tulajdonában lévő 4203 hrsz. 4204 hrsz. és 45 hrsz. ingatlanok értékesítésével kapcsolatban. Az Állami Számvevőszék az általuk feljelentésként értékelt bejelentést, hatóságunknak küldte meg.

A feljelentés adatai szerint Budakalász Város Önkormányzata 2015. évben belterületbe vonta a Budakalász Kálváriadombján lévő 4203 hrsz., 4204 hrsz. és 45 hrsz. ingatlanokat. Az ingatlanok

Cím: 1139 Budapest, Teve u. 4-6. 1557 Budapest, Pf. 20.
Telefon: 061-460-7112 BM: 28-933
e-mail: gvo@pest.police.hu KÉR azonosító: ORFK PEST

értékének megállapításához egy értékbecslőt bíztak meg, aki a három ingatlan forgalmi értékét összesen 274.006.935.Ft összegben határozta meg. Ennek ellenére az ingatlanokat az önkormányzat csak 181.102.362.Ft összegért értékesítette.

A feljelentés szerint az alacsonyabb áron való értékesítés oka, az volt hogy az értékbecslő által megállapított nettó forgalmi értéket az önkormányzat indokolatlanul bruttó árnak tekintette. Mivel az értékesítés nettó áron történt jelentősen csökkentették az önkormányzat bevételeit. A feljelentés szerint továbbá a pályázatban a vevő részére előírt 20 % területrészt önkormányzatnak történő ingyenes átadása helyett, ugyanezzel az indokkal 20 %-ot levontak az ingatlanbecslésben meghatározott eladási árból. Megemlítik továbbá, hogy az ingatlanpályázat határideje is csak 14 napban került meghatározásra, mely álláspontjuk szerint indokolatlanul rövid idő volt.

A nyomozás során beszerzett adatok és tanúvallomások alapján megállapítható, hogy a Budakalász Város Önkormányzata által felkért értékbecslő 2016. június 14. napján készítette el a 4203 hrsz. és a 4204 hrsz. ingatlanok értékbecslését, melyben az ingatlanok értékét összesen 239.151.465.Ft összegben állapította meg. A 2016. június 17. napján elkészült értékbecslés szerint a 45 hrsz. ingatlan forgalmi értéke 34.856.935.Ft összegben került meghatározásra. A szakértő az érintett helyrajzi számokon lévő ingatlanok teljes területére adott értékbecslést, megjelölve, hogy az azokban megállapított értékek nettó értékek.

Az értékbecslő a Budakalász Nagyközség Önkormányzatával 2008. június 2. napján megkötött keretszerződés alapján végzett ingatlan-értékbecsléseket.

Budakalász Város Önkormányzatának 2016. június 30. napján megtartott rendes képviselő-testületi ülésére, 82/2016.(VI.30.) számon egy polgármesteri előterjesztés készült, mely határozati javaslatot tartalmazott a 4203. hrsz. 4204. hrsz. és 45. hrsz. önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére.

A javaslatban az értékesítés feltételeként határozták meg az ingatlanok egyben történő eladását, legfeljebb 30 db telek kialakítását, telkenként pedig 1 db lakóház építését. Feltételként szabták meg, hogy az építési telkeket a vevőnek saját költségén kell kialakítani, továbbá vállalnia kell a terület teljes közművesítését, szilárd burkolatú utak és közvilágítás kialakítását, valamint a vízvezetés megvalósítását. Feltételként szerepelt továbbá, hogy a vevőnek a telekalakítások után a teljes terület 20% részét ingyenesen át kell adnia az önkormányzat részére közterületi célra. A minimális vételárát 220.000.000.Ft összegben határozták meg, továbbá előírták 70.000.000.Ft biztosíték erejéig jelzálogjog bejegyzését az ingatlanra, melyet szerződésszegés esetén az Önkormányzat érvényesíthet. Az előterjesztés szerint az ingatlanbecslésben megállapított forgalmi érték nem tartalmazza a közterületi célra 20 %-ban hasznosításra kerülő területet, így az értékbecslésben szereplő, összesen 274.010.000.Ft becsült összeg 54.802.000.Ft összeggel csökkent, ezért a meghirdetni kívánt ingatlanok minimális vételára 219.000.000.Ft összegre módosult.

Budakalász Város Önkormányzat Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottsága 2016. június 27. napján megtartott ülésén megvitatta és a 60/2016. (VI.27.) PVB határozatában - két módosítási indítvánnyal - elfogadásra ajánlotta a képviselő-testület részére, az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A 2016. június 30. napján megtartott képviselő-testületi ülésen a polgármesteri előterjesztés alapján - a bizottság egyik módosítási javaslatának elfogadásával - a képviselő-testület a 94/2016. (VI.30.) Kt. számú határozattal a 4203. hrsz. 4204. hrsz. és 45. hrsz. önkormányzati tulajdonú ingatlanok,

220.000.000.Ft minimális vételár összegért történő értékesítéséről határozott, egyben felhatalmazta a polgármestert, a vevő pályázat útján történő kiválasztására és a legkedvezőbb ajánlatot adó pályázóval az adásvételi szerződés aláírására.

Az önkormányzat 2016. július 8. napján Nyílt Pályázati Felhívást tett közzé, az ingatlanok egyben való értékesítésére a 94/2016. (VI.30.) Kt. határozatban foglalt feltételek szerint.

A pályázatra összesen egy ajánlat érkezett, 2016. július 21. napján az MNS WEB Szolgáltató Kft.-től. Az ajánlati vételár 230.000.000.Ft volt.

A 2016. december 19. napján megkötött szerződés szerint, Budakalász Város Önkormányzata mint eladó, értékesítette a Budakalász belterület 4204/2, 4204/3, 4204/4, 4204/5, 4206/6, 4204/7, 4204/8, 4204/9, 4204/10, 4204/11, 4204/12, 4204/13, 4204/14, 4204/15, 4204/17, 4204/18, 4204/19, 4204/20, 4204/21, 4204/22, 4204/23, 4204/24, 4204/25, 4204/26, 45/2, 45/3, 45/4 hrsz. ingatlanokat, az MNS WEB Szolgáltató Kft. mint vevő részére. Az adásvételi szerződésben megjelölt összesített vételár 230.000.000.Ft, az eladott ingatlanok összesített alapterülete 17.719. m², így az egy m²-re jutó vételár 12.980.Ft összeg volt.

Az adás vételi szerződésben a felek rögzítették, hogy az előszerződés tartalmához képest a Budakalász belterület 4203 hrsz. 4204 hrsz. és 45 hrsz. ingatlanok telekreendezése során létrejött, 4204/1 hrsz. 4204/16 hrsz. 45/1 hrsz. és 45/5 hrsz. ingatlanok az eladó tulajdonában maradnak.

Az adásvételi szerződésben a vevő vállalta, hogy a megvásárolt ingatlanokon az összes közmű megtervezését, kiépítését, engedélyeztetését, valamint az eladó önkormányzat tulajdonában maradt gépjármű utak kiépítését, burkolását, közmű világítását saját költségén elvégzi.

Az adásvételi szerződés 7.2 pontjában, a felek visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az Eladó javára a Vevő tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a Budakalász belterület 4204/5, 4204/6, 4205/10, 4204/13, 4204/14 és a 45/4 hrsz. ingatlanokra, kártérítési átalány biztosítékként egyetemleges első ranghelyű jelzálogjog és annak biztosítására, elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre, 80.000.000.Ft és járulékai erejéig.

A nyomozás során tanúként került kihallgatásra az ingatlanok értékének megállapítására felkért értékbecslő, aki elmondta, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos véleményében, az értékbecslés időpontjában fennálló forgalmi értéket állapított meg. Az értékbecslések végén tévesen és félreérthetően került az értékbecslésbe, hogy a megállapított érték nettó érték. A teljes értékbecslési iratanyagot nézve pedig látható, hogy végig forgalmi értéket és nem nettó értéket említ.

A tanú nyilatkozata szerint a forgalmi érték meghatározásánál olyan értékcsökkentő tényezőket vett figyelembe, melyek a teljes terület akkori adottságaira, állapotára vonatkoztak, így ezeket értette nettó-, azaz csökkentett ár alatt.

Mivel az értékbecsléskor még nem volt ismert az, hogy pontosan mekkora területet értékesít, illetve tart meg az önkormányzat, ezért értékbecslésében az ingatlanok teljes négyzetméter árára, azaz a 4203 hrsz. ingatlan esetén 975 m²-re, a 4202 hrsz. ingatlan esetén 18.366 m²-re, míg a 45 hrsz. ingatlan esetén 2.819 m²-re vonatkozóan adta meg azok forgalmi értékét, melyet egy négyzetméterre vetítve, 12.365. Ft/m² összegben határozott meg. Az ingatlanok értékesítésének adóvonzatát nem vizsgálta, mivel az nem is tartozott a feladatkörébe és így nem is szerepel az értékbecslésben.

Az értékbecslő elmondta továbbá, hogy több alkalommal tett nyilatkozatot Budakalász Város Önkormányzatának, hogy az a megjegyzés, mely szerint a megállapított forgalmi érték nettó érték, tévesen került a dokumentumba. Az általa megállapított érték - tekintettel arra, hogy az értékbecslés alapjául szolgáló piaci összehasonlító adatok nem érintettek ÁFA fizetési kötelezettséget - eladási árak, ilyen értelemben bruttó értéknek tekintendő.

A Büntető törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 376. § (1) bekezdése alapján „Akit idegen vagyon kezelésével bíztak meg, és ebből folyó köteletségének megszegésével vagyoni hátrányt okoz, hűtlen kezelést követ el.”

Hűtlen kezelést követ el az, akit idegen vagyon kezelésével bíznak meg és az ebből folyó köteletségének megszegésével okoz vagyoni hátrányt. A bűncselekmény csak szándékosan, vagyonkezelési kötelezettség megszegésével követhető el, továbbá az elkövetési magatartás, azaz a vagyonkezelői kötelezettség megszegése és az eredmény, mint vagyoni hátrány között okozati összefüggés megléte szükséges.

Az adás vétellel kapcsolatos szerződéseket képviselőtestületi határozatok alapján kötötték meg és az ingatlanok értékesítésére az értékbecslés szerinti értéken felül, szabályosan kiállított számlák elszámolásával került sor. Önmagában az a tény, hogy az ingatlanok megvásárlására kiírt pályázat határideje 14 nap volt, bűncselekmény megállapítására nem alkalmas.

A pályázati kiírásban meghatározott 220.000.000. Ft minimális vételárát a nyertes pályázó 230.000.000,-Ft összegű ajánlata 10.000.000. Ft meghaladta, így a pályázat érvényes és eredményes volt. A telekalakítást követően a terület 20 %-a, azaz 4.441 m² terület közterületként önkormányzati tulajdonban maradt és összesen 17.719 m² terület került értékesítésre. Az értékesített ingatlan eladási ára így 12.980.Ft/m², mely nemcsak eléri, hanem meg is haladja az értékbecslésben megjelölt 12.365.Ft/m² összeget.

Az értékbecslő több alkalommal is olyan tartalmú nyilatkozatot tett az Önkormányzat felé, hogy az értékbecslésekben szereplő kitétel, mely szerint a megállapított forgalmi érték nettó érték, tévesen került a dokumentumba. Az általa megállapított érték - tekintettel arra, hogy az értékbecslés alapjául szolgáló piaci összehasonlító adatok nem érintettek ÁFA fizetési kötelezettséget - eladási árak, ilyen értelemben bruttó értéknek tekintendő.

Budakalász Város Önkormányzatának képviselő-testülete 2019. augusztus 27. napján megtartott ülésén meghozta a 139/2019. (VIII.27.) sz. Kt. határozatot, mely szerint Budakalász Város Önkormányzatának képviselő-testülete fenntartja a 94/2016.(VI.30.) számú döntését és megerősíti, hogy az ingatlanok értékesítésére a hatályos jogszabályok betartásával meghirdetett nyílt pályázat elbírálását követően került sor.

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Megyei Adó- és Vámigazgatóság a Budakalászi Polgármesteri Hivatal 2015. évi 2016. évi 2017. évi Adó- és ÁFA bevallásait megküldte hatóságunknak. A megküldött bevallások alapján megállapítható, hogy a Budakalászi Polgármesteri Hivatal a feljelentéssel érintett ingatlanok értékesítésével kapcsolatban ÁFA befizetést nem teljesített és ÁFA visszaigénylést sem nyújtott be.

A lefolytatott nyomozás során olyan adat, vagy tény nem merült fel, amely alapján megállapítható lenne, hogy Budakalász Város Polgármestere, vagy az Önkormányzat bármely dolgozója, a feljelentéssel érintett ingatlanok értékesítésével kapcsolatban megszegte volna vagyonkezelési

kötelességét és ezzel összefüggésben vagyoni hátrány érte volna az Önkormányzatot.

A fentiek alapján, a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 376. § (1) bekezdésébe ütköző és a (5) bekezdés a) pontja szerint minősülő különösen nagy vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntettének gyanúja miatt ismeretlen tettséggel szemben folytatott eljárást, a Büntetőeljárásról szóló 2017. évi XC. törvény (továbbiakban: Be.) 398. § (1) bekezdés c) pontja alapján - mivel a rendelkezésre álló adatok, illetve a bizonyítási eszközök alapján nem állapítható meg bűncselekmény elkövetése - megszüntetem.

A Be. 402. § (1) bekezdése alapján az eljárás megszüntetése esetén a büntügyi költséget az állam viseli.

A határozat elleni jogorvoslatra a Be. 369. § (1)-(3) bekezdéseiben foglalt rendelkezések - figyelemmel a 364. § (1) bekezdésére - vonatkoznak.

Budapest, időbélyegző szerint

**Király-Tóth Beatrix r. alezredes
mb.osztályvezető**

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
13000/539-121/2019.bü.