

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2023. december 11-i rendkívüli nyilvános ülésére**

- Tárgy:** **Döntés a Badacsonytördemic belterület 1303 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos peres eljárásban született elsőfokú ítélet elfogadásáról, a kiszabott fizetési kötelezettség anyagi fedezetének biztosításáról**
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** Önkormányzati és Igazgatási Iroda  
dr. Iker Viktória jegyző
- Megtárgyalja:** Gazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata és az MZ/X Kft. között a Badacsonytördemic belterület 1303 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos peres eljárás előzményeinek rövid összefoglalása dr. Havasi József jogi képviselő 2023. június 29-i és 2023. december 4-i tájékoztatói alapján:

„2021. óta tart a peres szakasz, az ügy azonban sokkal régebbre nyúlik vissza. A badacsonytördemici ingatlan a kilencvenes évek elején került állami tulajdonból az önkormányzat tulajdonába. Ezt a camping funkciójú ingatlant 1993. december 1-től bérleti szerződés keretében, bérbeadás útján hasznosította az önkormányzat. 1993-tól 2017. novemberig állt fenn a bérleti jogviszony. Az MZ/X Kft. volt a bérlő, a bérleti szerződés alapján a társaság hasznosította az ingatlant camping funkcióban, és bérleti díjat fizetett az önkormányzatnak ezért a lehetőségért. A szerződés több módosításon esett át az elmúlt több mint húsz évben, a módosítások jellemzően a campinggel kapcsolatos valamilyen jelentősebb beruházáshoz kapcsolódtak, és a beruházás kapcsán voltak kisebb módosítások bérleti díj tekintetében is. 2000-ben volt egy jelentősebb beruházás, amikor a szennyvízhálózat fejlesztését végezte el a bérlő, és 2011-ben volt a tulipánház nevű felépítmény létrehozása, ami a per alapjául szolgál. 2000-ben a szennyvízhálózat-fejlesztéssel kapcsolatban az akkori megállapodás azt tartalmazta, hogy a bérleti díjban lelakja a szennyvízberuházás értékét a bérlő. Általában a lakástörvény és ingatlanbérleti szerződések esetében az a fő szabály, hogy a bérbeadót terhelik a jelentősebb beruházások - mint például a gépészet, a tető, a nagyobb építészeti elemek fenntartása, kicserélése – míg a napi karbantartás - a festés-mázolás, kisebb jelentőségű beruházások elvégzése és költségviselése - jellemzően bérlői feladat. A lakástörvény szerint - ami szintén 1993. óta fennálló jogszabály – az ilyen típusú megállapodásokat írásba kell foglalni, meg kell állapodni a bérbeadónak és bérlőnek, szabályozhatják, hogy a beruházásnak az értékét hogyan számolják el egymással. Beszámolják a bérleti díjba vagy átkerül a bérleti szerződés végén a bérbeadó tulajdonába, a bérbeadó ezért fizet, vagy nem, ha fizet, akkor milyen arányban, az egészet kifizeti, vagy csak a könyv szerinti értéket. Többféle variáció van, de biztosan megállapodásban kell ezt rendezni, ez általános szabály, a magyar jogrendszerből következő szabály. Ennek megfelelően volt az értéknövekedés elszámolási kérdés 2000-ben, amikor a szennyvízfejlesztést végezték. Akkor

az volt a megállapodás a felek között, mivel lelakja a bérleti díjban a bérlő a beruházás értékét, amikor megszűnik a bérleti szerződés, akkor az ingatlanba beépített szennyvízmű átszáll az ingatlan tulajdonosára külön díjfizetés nélkül. Ott kompenzálta az önkormányzat, hogy nem kell bizonyos időszakra bérleti díjat fizetni.

Ugyanez a rendszer folytatódott 2011-ben, amikor a bérlő részéről az volt a kezdeményezés, hogy nagyobb volumenű, részben támogatásból megvalósuló beruházást hajtana végre a campingben a szolgáltatás minőségének javítása érdekében. Azon meglévő faházak kialakítású campingrészt érintően a faházakat lebontaná, és arra a részre felépítményt, panziót építené fel, a tulipánház nevű épületrészt. Ennek a beruházásnak a jóváhagyását kérte az önkormányzattól, mivel a támogatás miatt is kellett a hozzájárulása (kb. 60 millió forint állami támogatást kapott a bérlő), meg a bérleti szerződésből fakadóan tulajdonosi engedély nélkül meg nem valósítható beruházás volt. A bérlő a megépítésre tekintettel két dolgot kért az önkormányzattól. Egyrészt azt, hogy hosszabbítsák meg a bérleti szerződést 2017-ig, ami akkori állapot szerint 2016-ban járt volna le, másrészt az akkori bérleti díjat emeljék fel az akkori 1 millió forintról 5 millió forintra. Ez volt a kezdeményezése a bérlőnek, ezt tárgyalta az akkori képviselő-testület és polgármester, amit jóvá is hagytak. 2011. nyarán született egy képviselő-testületi döntés, majd 2011. őszén egy újabb, amik azt hagyták jóvá, hogy megtörténjen a faházak lebontása, épüljön rá a tulipánház nevű felépítmény, emelkedjen meg a bérleti díj és módosuljon a bérleti szerződés lejáratára 2017-re.

A város és a bérlő 2011. szeptember 30-án kötöttek megállapodást, amely azt szabályozta, hogy mi történik a beruházás értéknövelő hatásával akkor, amikor megszűnik a szerződés. Ez a megállapodás nem sikerült elég egzaktra. Az a probléma, és ez a pereskedés alapja, hogy a megállapodás egymásnak ellentmondó rendelkezéseket tartalmazott az elszámolás tekintetében. Amikor megszűnik a bérleti szerződés, és az önkormányzat visszakapja az ingatlant, akkor az azon elvégzett beruházás értéknövelő hatása hogyan történik elszámolásra? Beszámítják a bérleti díjba, vagy kifizetik, milyen arányban történik a kifizetés, vagy nem fizetik ki. Erről szól a megállapodás, csak sajnos nem egzakta, némileg egymásnak ellentmondó rendelkezéseket tartalmazó módon.

A bérleti szerződés megszűnési időpontja 2017. november 30. Tehát készült egy kétoldalas szerződés, amiben a felek megállapodtak abban, hogy szerintük hogyan kell elszámolniuk, ha megszűnik a bérleti szerződés. Kiderült, hogy minimum kétféleképpen értelmezhető a szerződés, hogy a felek mit is gondoltak akkor. Ennek azért van jelentősége, mert a szerződés szövegében az 5. és 7. pont egymásnak ellentmondó rendelkezéseket tartalmaz. Az egyik értelmezés szerint, ha a szerződés megszűnik, csak abban az esetben illeti meg a bérlőt a beruházás értéknövekedésének ellentételezése, ha nem ő lesz 2017. novemberét követően a bérlő vagy a tulajdonos, vagy nem ő üzemelteti a campinget. Ebben az esetben jár neki a megtérítés, az értéknövelő beruházásnak megtérítésére jogosult. Ebben a megállapodásban volt egy becsült összeg, 120 millió forint körüli nagyságrendet határoztak meg akkor a felek. A szerződés 5. pontja szerint tehát, amennyiben nem ők lesznek a bérlők, a tulajdonosok, abban az esetben ez jár. A szerződésnek azonban van egy 7. pontja is, amely elkezd taglalni, hogy egyébként úgy is meg lehet oldani ezt az értéknövekedési elszámolást, hogy a vételárba beszámítják, vagy részarány tulajdont kap a telekben, vagy ha nem ő veszi meg, akkor majd az fizeti ki neki, aki megvásárolja az ingatlant. Végül bekövetkezett az időszak, hogy megszűnt a szerződés 2017-ben, és a város úgy döntött, hogy értékesíti az ingatlant. Az értékesítésre kiírt pályázatban meghatározásra került egy vételár, az akkori bérlő nyújtotta be a pályázatát az ingatlan megvásárlására, a képviselő-testület elfogadta az érvényesnek tekintett ajánlatot azzal, hogy lehet adásvételi szerződést kötni. Az adásvételi szerződés kapcsán jelenik meg a 2011-ben kötött megállapodás problémája, amikor a városvezetés azt mondja, hogy a szerződés szerint nem jár megtérítés, hiszen az egykori bérlő a vevő, és a szerződés szerint csak akkor járna megtérítés, ha nem ők lennének a vevők. A bérlő pedig azt mondja, hogy neki

mindenképpen jár megtérítés, hiszen a szerződés ezt tartalmazza. Ezzel a felek között a papírok szerint nézeteltérés jött létre. Az a megoldás született, hogy létrejött az adásvételi szerződés a pályázat szerinti vételáron, a teljes vételárat 457 millió forintot kifizette a korábbi bérlő azzal, hogy fenntartja a megtérítési igényét, és ha kell, elmegy a bíróságra. Ez is történt. A korábbi bérlő megvásárolta az ingatlant, majd ezt követően jelentette be igényét a város felé, hogy ő erre a 2011-es szerződés szerint jogosult.

Ezen előzmények után az MZ/X Kft miután megtörtént az adásvétel, kifizette a teljes 457 millió forintos vételárat a városnak. Ezután a társaság megindította a pert, mert az értelmezésük szerint a megállapodás alapján jár a megtérítés. Azt kérte a bíróságtól, hogy elszámolás jogcímén állapítsa meg az értéknövelő beruházás ellenértékét, azt az értéket, amennyivel a tulipánház felépítésével az ingatlan egészének az értéke megnőtt, azt az értéknövekedést kéri megfizetni. Elindították a pert, és perbeli követelésként 133 millió forintot jelöltek meg, hogy szerintük ekkora az értéknövekedés eredménye, azt kérték a bíróságtól, ezt állapítsa meg, mert ez az összeg jár nekik.

A bírósági eljárásban kettévált a kérdés. Először a jogalap tekintetében döntött a Veszprémi Törvényszék, nem az egész ügyet kezdte el bírálni. Először megvizsgálta, hogy van-e megtérítési joga a volt bérlőnek. A Veszprémi Törvényszék azt az álláspontot fogadta el, hogy a feleknek a megállapodása 2011. szeptember 30-án eredményezi az önkormányzatot terhelő és az MZ/X Kft-t megillető megtérítési kötelezettséget. Ezt a döntést az önkormányzat megfellebbezte, a Győri Ítéltábla viszont nem fogadta el a fellebbezést. A Veszprémi Törvényszék indokolását és döntését jóváhagyta, miszerint a megtérítés jár a volt bérlőnek. Bár valóban vannak ellentmondások abban a bizonyos 2011-es megállapodásban, de a rendelkezéseket összevetve összességében a bíróságok úgy ítélték meg, hogy ezeknek a rendelkezéseknek mégiscsak az az értelme, és a feleknek az volt a szándéka, amikor ezt megkötötték 2011. szeptemberében, hogy a város abban az esetben is fizetni fog értéknövekedést, hogy ha ennek az ingatlanak a tulajdonjoga részükre átruházásra kerül, vagy ennek az ingatlanak az MZ/X Kft. lesz a bérlője.

Volt a megtérítési igény mellett egy kb. 6 millió forintos követelésük is, a felperes szerint több illetéket fizetett az önkormányzat miatt, annak a megtérítését is kérte. A bíróság szerint nem volt jó a felperesi előadás, azt a követelést elutasította.

Ebből az következik, hogy az eljárás további része már csak az összegszerűség kérdését érintette. Az összegszerűség megállapítása, tehát, hogy mekkora az az összeg, amivel az ingatlan értéke a beruházás kapcsán növekedett. Ennek az összegszerűségnek a megállapítása kapcsán volt mindenféle előadás, érv, felperes, alperes egyaránt érvelt, de ez tipikusan egyébként igazságügyi szakértői kérdés. Az eljárásba igazságügyi szakértő lett bevonva. A bíróság a szakértő által megállapított értéknövekedést fogadta el, s ítélte meg. A felperes többet kért, 156 millió forintot, megítélése szerint annyi volt az értéknövekedés. Ezzel szemben voltak ellenérvek, melyeket osztott a bíróság, így a 156 milliós fizetési igénnyel szemben 138.925.920 Ft-ban állapította meg az értéknövekedés összegét, továbbá 5.870.500 Ft perköltséget. Felperes a perköltség majdnem a kétszeresére jelentette be igényét.”

Dr. Havasi József ügyvéd tájékoztatása alapján ez ellen az ítélet ellen fellebbezést a szakértő eljárásával kapcsolatban lehetne tenni, ha a szakértő esetleg nem jól járt el valamilyen tekintetben. E mellett próbálhatnának érvelni, a másodfokú döntés ez esetben két irányú lehet, vagy a másodfok azt mondja, hogy az elsőfokú bíróság mindent helyesen vizsgált és mindent jól mérlegelt, beleértve a szakértő véleményét is, és helybenhagyja ezt az ítéletet. A másik lehetőség, hogy azt mondja, hogy a szakértő eljárása kapcsán lát valami problémát, emiatt visszateszi elsőfokra és új eljárást rendel el e körben. Tehát nem az egészet kell újrazvizsgálni,

csak az összeg tekintetében esetleg egy új eljárást rendel el. Azt, hogy ennek az esélye fennáll-e vagy sem, az előző ítélet alapján Ügyvéd Úr meglátása, hogy kevésbé, hisz az eljárás során több szakértői vélemény is nagyjából ezt az összeget állapította meg. Amennyiben fellebbez az önkormányzat, további költségek merülnek fel pl.: fellebbezési illeték; a másik fél perköltsége, ami milliós tétel lenne; a másodfokú döntés és az elsőfokú döntés köztes időszaka közötti kamatfizetési kötelezettség. Ezen összeg után napi szinten kell kamatot fizetni, ez azt jelenti, hogy minél később történik a kifizetés, annál több a kamat. Jelen pillanatban nagyságrendileg 28 millió forint kamatot kell fizetni a 138 millió forint után. A kamatot 2018. augusztus 25. napjától a tőkeösszeg megfizetésének napjával bezárólag kell megfizetni.

A 2023. december 4. napjára, az ügyel kapcsolatban összehívott egyeztető megbeszélésre csekély számban érkeztek képviselők és bizottsági tagok, akik megjelentek, az elhangzottak után egyöntetűen azt az álláspontot képviselték, hogy az önkormányzat ne fellebbezze meg az elsőfokú ítéletet, hisz Ügyvéd Úr tájékoztatása értelmében csekély annak a reális esélye, hogy a másodfokú bíróság változtasson az ítéleten. Ha ez mégis megtörténne, nem valószínű, hogy arányban állna a csökkentés mértéke a másodfokú ítélet meghozataláig eltelt időszakra még fizetendő késedelmi kamat mértékével.

Összegezve az ítélet alapján az önkormányzatot terhelő fizetési kötelezettség: 138.925.920 Ft + ezen összeg után 2018. augusztus 25. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat, valamint 5.870.500 Ft perköltség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok elfogadására!

## HATÁROZATI JAVASLAT

### I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az MZ/X Kft., mint Felperes (8263 Badacsonytördemic, Római út 119., képviseli: Mezőssy Zoltán Péter ügyvezető) és Tapolca Város Önkormányzata, mint Alperes között, értéknövekedés megfizetése tárgyú, a Veszprémi Törvényszék 3.P.20.808/2020/107/1. ügyszámon meghozott ítéletében biztosított fellebbezési jogával

- a) nem kíván élni.
- b) élni kíván.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a döntés végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** polgármester

### II.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az MZ/X Kft., mint Felperes (8263 Badacsonytördemic, Római út 119.,

képviseli: Mezőssy Zoltán Péter ügyvezető) és Tapolca Város Önkormányzata, mint Alperes között, értéknövekedés megfizetése tárgyú, a Veszprémi Törvényszék 3.P.20.808/2020/107/1. ügyszámon meghozott ítéletét elfogadja.

A Képviselő-testület az ítéletben megállapított fizetési kötelezettség, azaz 138.925.920 Ft és ezen összeg után 2018. augusztus 25. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat, valamint 5.870.500 Ft perköltség megfizetésére kötelezettséget vállal, melynek forrása Önkormányzati Magyar Államkötvény.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a döntés végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** polgármester

Tapolca, 2023. december 8.

Dobó Zoltán  
polgármester