

Budapest XI. ker Újbuda Önkormányzata

Molnár Gyula polgármester úr részére

tárgy: álláspontunk közlése

Budapest XI. kerületi Újbuda Önkormányzata Polgármester Hivatala		
2009. júli. 21.		
előzans:	melléklet:	oldalok:
I-187-26/09	02	7/9
Előzmény: 187		

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Zöld Pardon Kft. (1077 Budapest, Almássy tér 11., nyilvántartja a Fővárosi Bíróság, mint cégbíróság a Cg.01-09-685858 cégjegyzékszámom) képviselőjében keresem meg Önt.

Ahogy az Ön előtt is ismert, társaságunk a 96/2009./XI.ÖK/IV.16./ határozatban megfogalmazott álláspontjakkal, mely szerint társaságunk a Budapest XI. kerületi 4107/53 hrsz.-ú, természetben a Goldmann György tér déli oldalának egy részét jogosulatlanul használta, nem ért egyet.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. 121/A.§ alapján jelen levelünkben az ügyvel kapcsolatos álláspontunkat kívánjuk kifejteni.

Felek között első alkalommal 2000. március 6-án született megállapodás (M2000), a következő tárgy-meghatározással: "Használatba adó ideiglenes jelleggel használatba adja a Használatnak a 4107/53 hrsz-ú, 1470 m² alapterületű ingatlan, természetben a Budapest XI. kerület Goldmann György tér Petőfi híd lehajtójától délre elhelyezkedő – az 1. sz. rajzi mellékletben lehatárolt – (...) ingatlanrészt". Az 1. sz. mellékleten egyértelműen megállapíthatóan a vastag vonallal lehatárolt terület a Petőfi hídtól délre eső teljes ingatlanrészt magában foglalja.

A felek között 2000. októberében létrejött közterület-használati megállapodás (SZ2000) 1. pontja a bérleményt így határozza meg: „(...) a 4107/53 hrsz-ú közterületi besorolású, 1470 m² alapterületű ingatlan, természetben a Budapest XI. kerület Goldmann György tér Petőfi híd lehajtójától délre elhelyezkedő – az 1. számú rajzi mellékletben lehatárolt – a Használatba adó kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanrészlet”. Az M2000 melléklete változatlan formában került csatolásra ezen szerződéshez. A terület mérete és a melléklet meghatározása közötti ellentmondás ugyanúgy fennáll, mint a M2000 esetén. Az ellentmondást azonban feloldja az önkormányzat 2000 őszén készített és 2001. márciusában kiadott ideiglenes építkezési tervdokumentációja. A helyszínrajzon egyértelműen kivehető, hogy társaságunk a hídtól délre eső teljes területen építményeket helyez el, mi több, kerítést is állít, az önkormányzat pedig ezt ellenvetés nélkül jóvá is hagyja. Megjegyezzük, hogy amennyiben a szerződés értelmezésekor felek a terület nagyságát és nem a térképmellékletet tekintették volna irányadónak, aligha kerülhetett volna sor ezen engedély kiadására.

A későbbi megállapodásokon a melléklet és a terület nagysága közötti ellentmondás következetesen kigyózik végig. A 2001. december 21-én kötött újabb szerződés (SZ2001) 1. pontja a szerződés tárgyáról így rendelkezik: „(...) a Budapest XI. kerület 4107/53 hrsz.,

83.032 / 05

Goldmann György tér közterületi besorolású ingatlan, amelyből ezen megállapodással 1470 m² alapterületet, az 1. sz. melléklet szerint lehatárolt, természetben a Petőfi híd lehajtójától délre eső részét Használónak használatba ad". Az 1. sz. melléklet itt is egyértelműen a hídtól délre eső terület teljes egészét jelöli meg a szerződés tárgyaként. E szerződés megkötéséről követően fogadta el az önkormányzat vagyongazdálkodási bizottsága 2002. március 26-i – tulajdonosi jogkörben meghozott – határozatát, melyben jóváhagyta a melléklet szerinti felépítmények elhelyezését. A térképen jól látszik, hogy a SZ2001 melléklete szerinti határvonalon helyezte el társaságunk a kerítést, s azon belül elszórván az építményeket. A terület nagyságáról tévedés nem eshet, tanúsítja a térképen feltüntetett 7200 m² bejegyzés.

A mellékletben említett fakerítést az önkormányzat 2005. április 19-i használatbavételi engedélye is nyugtázza és nem emel ellene semmilyen kifogást.

A SZ2001-et Felek 2005. szeptember 20-án módosították (SZ2005), ennek a megállapodásnak az 1. pontja a bérleményt így definiálja: „(...) a Budapest XI. kerület Goldmann György tér Petőfi hídtól délre eső 1470 m² területének”. A SZ2005-hez újabb melléklet nem kapcsolódott, ellenben a SZ2001 1. sz. melléklete változatlan formában hatályban maradt (3. pont).

2006. március 20-án újabb használatbavételi határozatot hozott az önkormányzat építési osztálya, ahol az előző évi használatbavételi engedélyt 2010-ig meghosszabbította – azaz a hídtól délre eső teljes területen elhelyezkedő építmények és az azt a szerződések mellékletei szerint lehatárolt kerítés nyomvonalára ellen sem emelt semmilyen kifogást.

Az ingatlanokra vonatkozó szerződéseknel a méret-pontosságú meghatározást jogszabály nem írja elő. Jelen szerződésnél a természetbeni meghatározás önmagában kielégíti a lényeges elemekben való meghatározás kritériumát. A SZ2000 és SZ2005 a méret-pontosságot a természetben lehatárolt bérlemény olyan tulajdonságaiként adja meg, amely legfeljebb – negatív eltérésnél – a használó szavatossági igényét alapozhatja meg, de nem élvez elsőbbséget a természetbeni meghatározással szemben. A méret-pontosság ezzel együtt is lényeges, a természetbeni lehatárolással legalább egyenrangú elem lehet, ha a visszerhet ehhez képest kötik ki; azonban valamennyi szerződés a használati díjat a használt terület nagyságától függetlenül határozza meg (SZ2000 6., SZ2001 4., SZ2005 2.). Tekintettel arra, hogy a szerződések a bérleményt természetben pontosan körülírják (1. sz. mellékletek), s a használati díj független az alapterület nagyságától, így az 1. pontokban szereplő méret-meghatározás lényeges szerződéses elemnek nem minősíthető.

Egy albetétben belül egy természetes határvonalakkal is meghatározható rész esetében a természetes határvonalakra való hivatkozás már önmagában is kétségmentesen leírja a kérdéses ingatlant. Fordított esetben: ha a délre eső ingatlanrész önálló albetét lenne, úgy okszerű lenne a feltételezés, hogy a természetes határvonalak leírása pusztán az albetétet adja meg pontosabban, de nem ad választ arra, hogy a teljes albetét, vagy annak csak egy része a használat tárgya. Mivel itt a lehatárolás egy albetétben belül történik, ilyen értelmezésről nem lehet szó.

A jogviszony kiindulópontjának tekintett M2000 természetbeni meghatározásának megfelelően kezdődött meg a teljesítés. A természetbeni meghatározást egyik szerződés sem specifikálja tovább a szövegében annál, hogy a hídtól délre eső részről szól. Ha a szándék egy ezen belül elhelyezkedő területre vonatkozna, úgy életszerű, ha erre valamelyik szövegrészben utalás

történik. Ugyanakkor az 1. sz. mellékletek is egyértelműen és egybeesően a teljes, délre eső részt határolják le.

A felek későbbi nyilatkozataiból is kitűnően, felek között – mindeddig – semmilyen vita nem volt a területrészt határvonalával összefüggésben. A Felek közötti 2000. márciusi kiegészítő megállapodás olyan munkálatok elvégzését írja elő társaságunk számára, amelyek elvégzése többnyire és nyilvánvalóan a használói érdekkörön kívül esnének, amennyiben csak a délre eső rész egy kisebb hányadára vonatkozna a használat, sőt a 3. pont úgy specifikálja az érintett területet, utalva az 1. pontra, hogy az ott megjelölt közterületen, s nem pedig annak környékén. Ebből következően a felek már a jogviszony kezdetétől a természetbeni határvonalakat tekintették irányadónak.

Az 1999-2008. közötti használati-díj növekedés üteme is arra utal, hogy felek a természetbeni lehatárolást vették alapul.

Az 1999-2008. közötti időszakban az önkormányzat képviselői minden évben, több alkalommal jártak a tárgybéli helyszínen és nyugtázták, hogy a tényleges használat egybeesik az 1. sz. mellékletben vastag vonallal lehatárolt területtel.

Az eset körülményei és a felek feltehető akarata tehát egyaránt arra utalnak, hogy a felek eleve a természetbeni meghatározást tekintették irányadónak, s ha a két meghatározás között volt is ellentmondás, azt a természetbeni javára oldották fel.

Kérjük, hogy álláspontjukat 15 napon belül közöljék velünk, s amennyiben közös álláspontra nem jutnánk, s amennyiben a jogvita közöttünk továbbra is fennállna, vagy amennyiben Önöktől válasz nem érkezik, társaságunk bírósághoz fordul jogainak megóvása érdekében.

Budapest, 2009. július 16.

Tisztelettel:

ZÖLD
PARDON
Adószám: 1197 1087-242
Bankszámlaszám: 10100716-11947700-00000004

Zöld Pardon Kft.
Pálffy András
1077 Budapest
Almássy tér 11.

Pálffy András

Zöld Pardon Kft.
1077. Bp. Almássy tér 11.
tel.: +36 1 279 1880
fax: +36 1 279 1881

www.zoldpardon.hu
palfy.andras@zp.hu