

Legfőbb Ügyészség
1055 Budapest
Markó u. 16.

2014. december hó 29.

Tárgy: feljelentés

Tisztelt Legfőbb Ügyészség!

Alulírott, Juhász Péter (cím:1064, Budapest, Nagymező utca 4.) az alábbiakban kifejtett indokaim alapján ismeretlen tettes(ek) ellen az elkövetés megkezdésekor hatályos régi Btk. 319. §. (3) bekezdése d) pont, illetve új Btk. 376. §. (6) bekezdése b) pontja szerint minősülő hűtlen kezelés illetve a régi Btk. 318. §. (7) bekezdése b) pontja szerint minősülő, az új Btk. 373. §. (6) bekezdés b) pontja szerint minősülő csalás és új Btk. 374. §. (6) bekezdés b) pontja szerint minősülő gazdasági csalás, továbbá a régi Btk. 225. §. és új Btk. 305. §. szerinti hivatali visszaélés bűncselekményének megvalósulása miatt, üzletszerűen, bűnszervezetben való elkövetés mellett, feljelentéssel élek.

Egyúttal kérem, hogy amennyiben más bűncselekmény megvalósulását – is - látná a Tisztelt Ügyészség megalapozottnak, akkor az általam megjelölt bűncselekményi fajtáktól függetlenül saját hatáskörében járjon el.

Kérem, hogy az eljárási hatáskör és illetékesség meghatározásakor legyenek figyelemmel arra, hogy a feljelentéssel érintett elkövetők között a régi Btk. 137. §. 1. pont g) alpontja, illetve új Btk. 459. §. (1) bekezdés 11. pont i) alpontja szerinti hivatalos személyek lehetnek.

Feljelentésem tárgya a Belváros-Lipótváros Önkormányzata ingatlanvagyonának értékesítése során éveken át folytatott jogszabálysértő gyakorlat, mely összességében és egyes elemiben is különösen jelentős kárt, vagyoni hátrányt okozott az önkormányzat, a magyar államnak, illetve az állampolgárok számára.

Az alábbiakban bemutatott elkövetési magatartás és módszer, véleményem szerint mindemellett egy bűnszervezeti modell fennállását valószínűsíti.

A tényállás leírása során a több szempontú részletes problémafeltáráásra törekszem, mivel az elmúlt pár hónapos időszakban a sajtóban megjelent híradások arról győzték meg, a rendszerszintű elkövetési modell megértése, visszakövetése az átlagembereket meghaladó tájékozottságú sajtómunkások ismereteit is meghaladta. Megítélésem szerint ugyanis sokkal fontosabb magának a komplett modellnek a megértése, mint egyes kiragadott – bár valóban irritáló – eseti példák vizsgálata. Megítélésem szerint ugyanis az elkövetői kör, annak egyes tagjai olyan magas szintű jogi és közgazdasági szakértelemmel rendelkezik, mely lehetővé teszi a számára, hogy tevékenységüknek a törvényes látszatát keltsék. Ez a látszat kerül alátámasztásra aztán a modellen belül adott esetben egyes valóban törvényes ügyletekkel, melyek egyetlen célja a törvényesség hamis látszatának biztosítása a jogszerűtlen ügyletek elfedéséhez.

Éppen ezen speciális, magas szintű jogi és közgazdasági ismeret teszi tehát a modell megértését nehezzé, illetve az ehhez társuló rendkívül összehangolt elkövetői részcsелеkmények összessége nehezen követhetővé. A rendszerben ugyanakkor mindenkinek illetve mindennek megvan a szerepe és funkciója, mely a modellt létrehozó személyek végcéljának elérését szolgálja.

Arra is szükséges felhívni a figyelmet, hogy a szervezet nem egyetlen fix séma mentén kívánta elérni a célját, hanem gyorsan idomulva a körülményekhez, képes volt a szükséges önkorrekciókra is (például: a szabályozók menet közbeni módosítása).

Az itt előadottak okán nem hivatkozom a sajtóban megjelent V. kerület ingatlanértékesítéseivel foglalkozó cikkekre, mert bár azok egyes elemiben rámutatnak a rendszer kirívó eseteire, de sok helyett pontatlanok, hiányosak, illetve nem mutatják meg a rendszer egészét.

„V. ke® modell”

A modell megértéséhez legalább az alábbi jogszabályok, határozatok ismerete szükséges:

- 40/2007. (X. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet a tulajdonában álló bérlakások elidegenítésének feltételeiről
- 16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól, melynek legalább három alapvető verzióját kell figyelembe venni: a 2010. április hó 20. napi átfogó módosítás előtti és utáni állapotot, illetve a 2009-es eleji módosítást
- az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 38/2007. (X.19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet
- Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 402/2004. (V.13.) B-L.Ö határozata és módosításai az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról
- 519/1995 (VI.23.) B-L.Ö határozat és módosításai
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény.

Viszonyításként rögzíteni szükséges, hogy egy átlagos magyar önkormányzatot a lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanjai tekintetében gazdálkodási kötelezettség terhel. Ez a gazdálkodási kötelezettség kiterjed az ingatlanok kezelésére és értékesítésére, illetve mindezen tevékenységek tervezésére is. A tervezés célja az önkormányzat gazdálkodása, illetve ezen belül is az ingatlanokkal kapcsolatos bevételek és kiadások alakulásának meghatározása. Ennek megfelelően az éves költségvetés ezen ingatlanok esetében konkrét adatokat kell tartalmazzon, mely váromány megvalósulását aztán az év végi vagy következő év eleji zárszámadásban rögzíti a gazdálkodó. Az önkormányzat szabályozó eszközei és magatartása – többek között - ezen gazdálkodási célt szolgálják, segítik elő.

Ezen közjót szolgáló elváráshoz képest véleményem szerint Belváros-Lipótváros Önkormányzata ingatlan-gazdálkodása az elmúlt években sem nem volt előre tervezett, sem gazdálkodásnak nevezhető. Az ingatlanok kezelése terén követett cselekvések egymásutánisága terén az önkormányzat saját szabályait sem tartotta be. Az önkormányzati ingatlankezelés körében történt vagyonvesztés a körülmények összességét értékelve, álláspontom szerint túlmegy a hanyagság, a

gondatlanság, a hozzá nem értés körén, szándékos bűncselekményeket valósít meg.

I. A tervezés hiánya / a modell első lépése

Minden önkormányzat évente maga határozza meg költségvetését az Áht. 4. §. (2) bekezdésének általános elvárása szerint. Ebben a bevételek és a kiadások is meghatározott részletezettséggel szerepelnek. Az Áht. 23. §. ezt a minimális részletezettséget határozza meg az önkormányzatok számára. Az éves költségvetés mellett az Áht. 29. §. (3) bekezdése, majd 2013. december hónap 21. napjától 29/A. §. ezen felül még egy 3 éves előre tervezési kötelezettséget is megfogalmaz.

Ez a tervezési kötelezettség az önkormányzati ingatlangazdálkodásra is vonatkozik. Az ingatlanok értékesítésére vonatkozó speciális szabályként a tárgyban tervezést nehezítik a Lakás tv. negyedik rész VII. fejezetében található előírások, melyek az elidegenítésből származó bevételek felhasználásának, elszámolásának részletes szabályait tartalmazzák.

Egy önkormányzati éves költségvetésben tehát az ingatlanokkal kapcsolatos bevételek, mint bérleti díjak, elidegenítésből származó bevételek, illetve az ezek felhasználására vonatkozó speciális szabályok miatti kiadásoldali tételek is megtalálhatóak.

Az így megtervezett költségvetés végrehajtását szolgálja aztán az ingatlanok bérbeadása és elidegenítése szabályait tartalmazó önkormányzati rendeletek és határozatok sora.

Belváros-Lipótváros Önkormányzata ingatlan bérbeadásait és elidegenítéseit megvizsgálva, függetlenül attól, hogy lakáscélú vagy nem lakás célú helyiségekről van szó, a vonatkozó önkormányzati rendeletek és határozatok valóban abból indulnak ki, hogy az önkormányzat gazdálkodik, azaz ezen jogszabályok és normák is ezen gazdálkodás, illetve az annak kiinduló statutumát képező költségvetés végrehajtását szolgálják.

A valóságban azonban ez az elvárt tervezés az V. kerületben nem érvényesült. Évről évre megvizsgálva a kerület költségvetését az látható, hogy tendenciózusan kerül az adott évben aztán a későbbiekben megvalósuló/megvalósult ingatlanügyletekkel való részletes tervezést. Mivel nem számol előre velük, ezért az azzal kapcsolatos gazdálkodás is lehetetlen.

A költségvetés nem határoz meg konkrét elérendő ingatlangazdálkodási célokat, számokat, elszámolási módokat, így a költségvetés éves tarthatósága szempontjából a később megvalósult ingatlanügyletek irrelevánsak. Nem igaz ebből kifolyólag az az állítás, hogy például az egyes ingatlanértékesítések az adott költségvetés tarthatóságát, a kerület kiegyensúlyozott gazdálkodását szolgálják, mivel azzal a kerület eredetileg nem tervezett.

Az esetleges jelleget jól mutatja, hogy prompt módon kerül sor akár korlátozottan forgalomképes vagyonelemből év közbeni forgalomképesbe való átsorolásra, bérletbe való adást éven belül, de akár 45 napon belül eladás követ, egyetlen éves ingatlangazdálkodási terv sem készül, az értékesítések előkészítetlenek, jellemzően nem az önkormányzat hirdeti meg eladásra az adott eladni tervezett ingatlanokat, hanem fordított módon egyes vevők jelentik be tetszőleges ingatlanokra a vételi szándékukat, az értékesítések éven belül egyenlőtlenül oszlanak meg, szakértői ingatlanbecslések nem készülnek vagy helyettük a nemzetközi sztenderdek nélküli ismeretlen szakmai alapú érték meghatározásnak nevezett követhetetlen látszatértékelések készülnek.

Jellemzi a helyzetet, hogy a 2013. novemberében végre elkészült kerületi Integrált Városfejlesztési Stratégia 147. oldalán még csak most jelöli meg célként a nem lakás célú helységek esetében a jövőbeni koncepció megfogalmazását és tanulmányterv elkészítését.

A külvilág számára ez úgy jelenik meg, hogy az önkormányzat értékesítési szempontjai és döntési eljárása nem megismerhető, átláthatatlan. Kizárólag belső ismeretekkel, kapcsolati rendszer segítségével lehet egyáltalában információhoz jutni. A döntéseket a látszólagos kiszámíthatatlanság jellemzi.

Az önkormányzat számára pedig a gazdálkodási kötelezettség ezen minimumainak mellőzése, a tervezetlenség önmagában is kárt okoz, hiszen a piac működésével ellentétes, az általános jó gazda gondosságát mellőző magatartás nyilvánvalóan káros az önkormányzatra nézve. Álláspontom szerint ez a hanyagság, illetve az azon túlmutató szándékos gondatlanság vagy szándékosság az ingatlanokkal való (nem)tervezés terén, a gazdálkodási kötelezettség olyan mértékű megsértését jelenti, mely önmagában is – más egyéb alábbiakban tárgyalt és a modell részét képező cselekményektől függetlenül - büntetőjogi értelemben vetten tényállászerű.

Mivel az Áht. előírásai, és a gazdálkodásra vonatkozó előírások nem csak az átlagember számára, de az önkormányzat szakismerettel és megfelelő képezettséggel, végzettséggel is rendelkező szakemberei, vezetői számára is ismertek, sőt velük szemben egy magasabb fokú elvárhatósági követelmény fogalmazható meg, melyhez társul, hogy a nevezett gazdálkodási anomália és hatásai évről évre jelentkeztek, azaz még az alapismeretek hiányában is a saját tapasztalatok miatt is korrigálhatóak lettek volna, álláspontom szerint elképzelhetetlen, de legalábbis alappal valószínűsíthető, hogy évről évre ne szándékosan került volna sor az ingatlanokkal kapcsolatos döntések illetően kifejezetten előre tervezetlen kezelésére, ezen lebegő állapot fenntartására.

II. A tervezés pótlása / modell második lépése

Mivel az V. kerületben ingatlangazdálkodásról nem lehetett beszélni, szükséges volt annak alátámasztása, hogy tervezés hiányában mégis miért adott ingatlanok esetében kerülhet sor az elidegenítésre.

A valóban minden logikai rendszert nélkülöző értékesítési események alátámasztására az önkormányzati apparátus nem volt képes (?), ezért a döntést megalapozó külső szakértelem látszatának megteremtésére alapozva egy tanácsadó céggel kötött az önkormányzat szerződést.

A CCA Adó, és Pénzügyi Tanácsadó, Menedzser Zrt. (megadott címe: 1148 Budapest, Fogarasi út. 58.) feladata az lett, hogy az úgynevezett kivételes kijelölési listára – mely az eladásra javasolt ingatlanokat tartalmazta - az adott ingatlant alkalmasként felvegye. Az időközben elhunyt dr. Szebellédi István úr fémjelezte társaság tevékenységi körei között ingatlanokra vonatkozó meghatározás (kezelés/értékesítés/szakértés stb.) egyáltalán nem szerepel. A cég a hazai piacon ismert adó és pénzügyi tanácsadó cég, de, hogy mi szüksége volt az önkormányzatnak valójában a kivételes kijelölési eljáráshoz erre a cégre, teljességgel érthetetlen.

Álláspontom szerint a cég megbízása és a tevékenysége az önkormányzat számára nem csak teljesen szükségtelen és felesleges volt, de valós teljesítmény sem volt a megbízás mögött.

A cég egy szakértői elemzésnek nevezett fedlappal együtt 4 + X oldalas anyagot adott le alkalmanként. Az első 4 oldal minden esetben azonos volt, és a leírás szerint az adott évi költségvetési bevétel megvalósulásához szükséges ingatlanértékesítési kijelölési lista módszertanát

ismertette. A csatolt változó, jellemzően egy vagy két oldal pedig az adott értékesítésre kerülő ingatlanokra vonatkozó adatokat tartalmazta.

Nos, ezen változó tartalmú egy vagy két oldalon ingatlanonként 7 alapadat szerepelt, mely mellé a módszer szerinti pontszámot rendeltek. A 7 adat mindegyikét az önkormányzat bocsátotta a cég rendelkezésére, mint például az ingatlan négyzetméter adatait, a tulajdoni hányadot, a helyiség rendeltetését stb., illetve a pontszámítás alapját szolgáló adatokat is az önkormányzat adta meg. A tanácsadócégnak nem kellett önmaga külön adatokat beszereznie.

CCA Adó, és Pénzügyi Tanácsadó, Menedzser Zrt. szakértői elemzése a gyakorlatban azt jelentette, hogy az önkormányzat által megadott adatokhoz az elemzés első 4 oldalán megadott szempontok szerint pontszámokat rendelt. Tehát példaként, ha az önkormányzat megadta, hogy az adott házban/lakótömbben van e még lakás értékesítés alatt (igen/nem) akkor azt a cég „lepontozta”. Hogy mihez kellett itt a szakértelem rejtély, hiszen az előre megadott objektív ismérvek alapján ez egy bárki által minden előképzettség vagy szakismeret nélkül elvégezhető tevékenység, melyért külön szakértőt igénybe venni vagy pénzt fizetni értelmetlen. Ez nem elemzés vagy bármi speciális szakismeretet feltételező értékelő tevékenység.

Az így adott pontszámok szerinti kijelölés értelme is kérdéses, ugyanis a pontszámok és az értékesítésre kijelölés között összefüggés nincsen, azaz teljesen mindegy mi lett a „szakértői elemzés” eredménye. Az értékesítések minden esetben megtörténtek ugyanis, függetlenül attól, hogy adott ingatlan éppen 8 vagy 19 pontot kapott (lásd például: 2012. október hó 4. napi keltezésű szakértői elemzés).

Jellemző az is, hogy pont azok az ingatlanok kerülnek ilyen módon értékelésre, amelyekre a vevők vételi szándékot jelentettek be.

Érdekesség az is, hogy az anyagok minden esetben az önkormányzat által megadott övezeti m² átlagáron szorozták fel a helyiség megadott m² nagyságát, így meghatározva az eladási árat. Ha ezt vette figyelembe az önkormányzat, akkor felmerül a kérdés miért volt szükség külön értékbecslésre, ha pedig nem ezt vette figyelembe, akkor pedig miért kérte ezt a szakértőtől. Kérdéses az is, hogy ezek az anyagok rögtön a 70%-os elővásárlás melletti eladási értéket is kiszámolták, pedig elvileg az elidegenítésre kijelöléskor még nem is tudhatták, hogy ki lesz a vevő, azaz, hogy élhet-e egyáltalában ezzel a kedvezménnyel. Ha pedig már tudták, hogy a 70%-os értéket fogja alkalmazni az önkormányzat (hiszen mi másért számolták volna ki), akkor pedig ez az egész eljárás kirakatjellegét mutatja.

Ismeretlen szakmai alapokon nyugszik a szakmai elemzés módszertana is, mivel a szakmában ismeretlen szempontok alapján adja a pontszámokat, melyek közt van olyan is, amely az önkormányzati rendeleti leszabályozottságnak köszönhetően elvileg állandónak kellene lennie minden ingatlan esetében: lásd például a megtérülési idő.

Megítélésem szerint a szakértői elemzések tehát nem csak elemzések nem voltak, nem csak szakértelem nem kellett hozzájuk, de azokat az önkormányzat a döntéshozatala alapjaként valójában fel sem használta, hiszen ezek nélkül is pontosan ugyanazokat a döntéseket hozta volna meg.

16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet - 2010. április hó 20. napi átfogó módosítás előtti állapotában - az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól a 6. §.-ában – a 2010. április hó 20. napi módosítás után 3. §. - tételesen felsorolja mire kellene kiterjednie az eladásra számításba vehető

helyiségek meghatározásának. Tényként állapítható meg, hogy a szakértői elemzés nem felel meg a rendelet követelményeinek sem, s ennek okán az ezen szakértői elemzésen alapuló döntések nem felelhetnek meg a rendelet által előírt elvárásnak.

A döntéshozóknak tehát feltételezve saját rendeletük előírásának ismeretét, egyszerűen nem lett volna lehetősége ezen szakértői elemzések megfelelőként való elfogadására, azokra, mivel nem feleltek meg a rendelet tartalomra vonatkozó előírásainak, döntést nem is alapozhattak volna. Jogsértő alapokra épített döntésük szükségszerűen hordozza megában a teljes értékesítési folyamat jogszerűtlenségét.

A szakértői elemzésnek nevezett külső tanácsadó által készített iratok egyetlen célja álláspontom szerint, hogy megalapozzák azt a döntést, hogy miért pont azoknak az ingatlanoknak az eladása vált szükségessé az önkormányzat számára, amire éppen vevő jelentkezett be, és amelyet el is akar adni az adott vevőnek az önkormányzat. Tették ezt úgy, hogy közben ezen elemzések tartalma még csak eleget sem tett az önkormányzati rendelet előírásainak.

Valójában ezeknek az iratoknak, ha még valós szakértői elemzést is tartalmaznának, akkor sem lenne semmiféle jelentősége, s ilyen módon semmiféle haszna az önkormányzat számára, hiszen arra valós szüksége akkor sem lenne. Mivel azonban valós, érdemi szakértői elemzést az iratok nem is tartalmaznak, az önkormányzati rendelet előírásainak tartalmukat tekintve meg sem felelnek, a szükségtelenségükön túl, a mögöttes valós teljesítés mibenléte is kérdéses.

Álláspontom szerint ezen szakértői elemzések megrendelése, a teljesítés befogadása, és mindezért ellenérték megfizetése a modell egyéb elemeitől függetlenül, önmagában is büntetőjogi tényállásszerűséget valósít meg.

III. Az értékbecslés / modell harmadik lépése

16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet – 2010. április hó 20. napi átfogó módosítás a szabályozást nem érintette - az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól a forgalmi érték megállapítását a 10 és 11. §-ában szabályozza. A 11. §. részletezi is, hogy mit kell tartalmaznia az értékbecslésnek.

40/2007. (X. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet a tulajdonában álló bérlakások elidegenítésének feltételeiről a 27. §. (2) bekezdése b) pontjában és annak alpontjaiban részletezi a forgalmi érték megállapítása során értékelendő körülményeket.

Az ingatlanok adásvételéhez kapcsolódó iratokból az látható, hogy lényegében csak kivételes jelleggel került sor az önkormányzati rendeletben előírt tartalmú, és egyébként szakmai sztenderdeknek megfelelő értékbecslés elkészítésére.

Az előírt tartalmú értékbecslés helyett a Város fm Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft. (1115 Budapest, Bánk bán u. 17.) által készített úgynevezett KELID- Helyiség Értékbecslési Szakértői Rendszer felhasználásával készült értékbecsléseket használt az önkormányzat. Az elnevezése ellenére magánszemélyek tulajdonolta cég (például az egyik közös tulajdonban álló törzsbetét képviselője dr. Rubovszky György) által készített forgalmi érték meghatározások egyetlen esetben sem feleltek meg az önkormányzati rendeletek által előírt tartalmi követelményeknek (példaként még a tulajdoni lap I-III. részében szereplő adatok is hiányoznak róla).

Az értékbecslésekből még az sem megállapítható, hogy az önkormányzat által megadott övezeti átlagárhoz képesti forgalmi érték megállapítása során az egyes figyelembe vettként feltüntetett szempontok plussz és mínusz jeles megjelölése miként és mennyiben volt kihatással az érték meghatározásra. Lényegét tekintve a szempontok súlya, befolyásoló ereje nem ismert, de az sem, hogy az adott szempontnál mit kellett érteni az ott szereplő megállapítások alatt.

Mivel az értékelés a szakmai szttenderdeket nem követi, hanem valamiféle saját értékelési megoldás, így a forgalmi érték meghatározása megalapozott volta meg sem ítéltető.

A megoldás ugyanakkor lehetővé teszi, hogy tetszőlegesen bármilyen forgalmi érték megképezhető legyen, hiszen a nemzetközi értékbecslési szttenderdek nyomon követhető árképzése teljes egészében hiányzik.

Az értékelés „megalapozottságát” jól mutatja, hogy már a kiinduló alapként figyelembe vett övezeti alapértéket sem az ingatlanbecslő határozza meg, hanem azt önkormányzati adatszolgáltatásként elfogadja a becslése alapjaként.

Véleményem szerint megállapítható, hogy ezzel a kitalált értékbecslési megoldással azt a látszatot lehet keletkeztetni, mintha valós és hiteles külső szakértő általi érték meghatározásra került volna sor. A megoldással ugyanakkor bármilyen érték tetszőlegesen keletkeztethető volt, mivel a rendszer magában hordozta a szakmai kontrollálhatatlanságot.

Állásponantom szerint túl azonban azon, hogy az értékbecslések szakmai hitelessége kétséges, tényszerűen azok az önkormányzati rendeletekben meghatározott szakmai tartalmi követelményeknek sem felelnek meg, a rendeletben előírtak szerinti döntés alapjaként nem szolgálhatnának.

Itt is elmondható állásponantom szerint, hogy döntéshozóknak feltételezve saját rendeletük előírásának ismeretét, egyszerűen nem lett volna lehetősége ezen értékbecslések megfelelőként való elfogadására, azokra, mivel nem feleltek meg a rendelet előírásainak, döntést nem is alapozhattak volna. Mindebből következően a nem a rendelet előírásai szerint képzett forgalmi érték jogszerűnek nem tekinthető. Ezen hanyagság, illetve gondatlanság – szándékosság - elvonta a lehetőséget attól, hogy az adott ingatlanok valós értéke a rendelet előírásainak betartásával megállapítható legyen.

Mivel nem csak a rendeletek előírásait, de a szakma szabályait sem tartották be az ingatlanok értékének meghatározásakor, csak az ingatlanonként elvégzett valós szakmai szttenderdek szerinti értékbecslések mutatnák meg azt, hogy milyen károk érték az önkormányzatot a forgalmi értékek ilyetén kétséges meghatározása elfogadása következtében.

Az, hogy a forgalmi értékek meghatározása problémás lehet állásponantom szerint önmagában az is mutatja, hogy az iratokból láthatóan ennyi év alatt és ekkora ingatlanforgalom mellett, a gyakorlati élettel ellentétben azt soha egyetlen alkalommal sem kifogásolta meg egyetlen vevő sem, soha nem törekedett ellenszakértő igénybevételére, soha nem támasztottak kifogást, hanem minden esetben elsőre és kritikátlanul elfogadták azt. Ilyen pedig a valós életben az ország egyetlen más településén, vagy az állami kezelésű ingatlanok esetében sincsen.

Az értékbecslések megalapozottságát az is kétségbe vonja, hogy több esetben az önkormányzati értékesítéseket követő éven belüli időtartamú továbbértékesítések során a vevő cég az önkormányzati forgalmi érték meghatározásnál jóval magasabb értéket ért el piaci körülmények között (például a Károly krt. 26. földszintje értékesítése).

Ismételt figyelemfelhívást célzó megjegyzésem, hogy CCA Adó, és Pénzügyi Tanácsadó, Menedzser Zrt. szakértői elemzése vételár része meghatározását és az abból képzett kedvezmény számítási részét ezek a Város fm Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft. által készített értékbecslések feleslegessé is tették, mivel a szakértői elemzések ezen része minden esetben a fix övezeti átlagárból számolt, figyelmen kívül hagyva még azokat a minimális szempontokat is amiket az értékbecslés tartalmazott. Jól mutatja ugyanakkor a szakmai szttenderdek hiányát, és az értékképzés esetleges voltát, hogy a két saját módszerű érték meghatározás teljesen különböző eredményeket hozott és csak a döntéshozók belátásán múlt, hogy az egyébként ilyen módon egymásnak ellentmondó adatok közül melyiket fogadták el az ügylet alapjaként (aminek egyébként a döntések sehol sem adják indokát). Mindez egyben a döntések esetlegességét, megalapozatlanságát és kiszámíthatatlanságát is jól mutatja.

IV. A jogszerzés / modell negyedik lépése

Hiába jelölik ki értékesítésre a megszerezni kívánt ingatlant, hiába készül ahhoz tetszőleges értékbecslés, ha mindezek alapján még az önkormányzati rendelet pályáztatásra érvényes szabályait kellene az értékesítés során alkalmazni, azaz még a végén versenyhelyzet alakulna ki.

Ezt pedig a modell nem engedheti meg.

16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól, mind a 2010. április hó 20. napi módosítása előtt, mind azt követően abból a feltételezésből indult ki, hogy az önkormányzat az, aki az ingatlangazdálkodása keretében értékesíteni szándékozik az egyes ingatlanokat, melyhez az eljárást megindítja.

Ez a rendeletben megjelenő eljárási rend azt feltételezi, hogy a folyamatot az önkormányzat kezdeményezi és irányítja. Alapesetben az így értékesítésre kerülő ingatlanokra egy pályázati eljárást kell lefolytatni.

Az V. kerületben azonban nem ez történt.

A Lakás tv. 49. §. (1) bekezdése és az 58. §. (1) bekezdése az állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba került lakás és nem lakás célú helyiségek esetében a bérlők számára elővásárlási jogot biztosít. Ez az elővásárlási jog jelenik meg az önkormányzati rendeletekben is sajátos értelmezéssel.

Az elővásárlási jog mibenlétét a régi Ptk. 373. §. (1)-(2) bekezdése fogalmazza meg. E szerint a kapott ajánlatot az eladó a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni, aki ha magáévá teszi az ajánlatot, akkor az ügylet az eladó és közte jön létre.

Tehát az alapügylet az eladó és egy vevőjelölt személy közötti kiindulási pontot feltételez, amelybe a jogosult harmadik félként avatkozik bele elővásárlási jogával élve. Ebből következően egy hármas ügyleti viszonyrendszert feltételez az elővásárlási jog gyakorlása, mely ilyen módon védi az eladó érdekeit is, hiszen a pusztá joggyakorláson kívül az elővásárlási jogosult számára további kedvezményeket az ügyletből nem biztosít.

Ehhez képest az önkormányzati rendelet teljesen más szabályozást alkalmaz. Itt ugyanis nem hármas, hanem csupán kétoldalú jogviszonyról van szó. A rendelet nem egy tervezet ügylet

kapcsán biztosít elővásárlási jogot, hanem kizárólagos vásárlási jogot biztosít a bérlőnek, elővételi jog szerűen. Itt nincs vevőjelölt, egy harmadik fél, aki piaci körülmények között az ügyletet az önkormányzattal megkötné, és ezen ügylet során az önkormányzat a szerződést az elővásárlási jogosult elé tárva biztosítaná számára a joggyakorlást. Itt az elővásárlási jogot teljesen félreértelmezve, egy adott áron azt biztosítja az önkormányzat a bérlőnek, hogy nem kell egy nyitott értékesítési eljárásban részt vennie, hanem elővásárlási jogára hivatkozva adott áron az ingatlant megveheti. Itt nincs olyan alapelv, amit az elővásárlási jogosulttal közölni kell, nincs mással szembeni elővásárlási jog gyakorlás. Mint ahogy a 16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól a 2010. áprilisi módosítása után a 4. §. (2) bekezdésében fogalmaz: „*a helyiséget a bérlőnek ... felajánlja megvásárlásra*” Valójában itt a felajánlás eredményeként egy vásárlási jog, vagy inkább vételi jog gyakorlásról beszélhetünk. Az önkormányzat azt biztosítja a bérlő számára, hogy csak és kizárólag ő, adott feltételek mellett egyoldalú nyilatkozatával a felajánlott ingatlant megszerezheti.

A jogszabályban biztosított és meghatározott tartalmú elővásárlási jog köszönő viszonyban sincs az önkormányzat által biztosított elővásárlási jognak nevezett konstrukcióval.

16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól ezt a sajátos értelmezésű elővásárlási jogot biztosítja a bérlők számára.

Ez a megoldás nem csak a kizárólagos vevői pozícióba kerülést garantálja, de azt is, hogy a fentiekben bemutatott ingatlan eladási árképzést a külső piaci körülmények semmiképpen se befolyásolhassák.

Innentől kezdve tehát a vevőjelöltnek csupán egy feladata volt, a kívánt ingatlan bérlői pozíciójának megszerzése. A bérlői pozíció ugyanis önmagában olyan státuszt keletkeztetett a folyamatban, mely az önkormányzat bérlő szándékait kiszolgáló funkciója mellett egyenes utat biztosított az egyébként általánosan megkívánt piaci helyzetet mellőző vevői pozíció eléréséhez.

A vevők tehát nem az ingatlan adásvételére irányuló ajánlattal kellett, hogy a vásárlási folyamatot megindítsák, hanem a bérlővé válással. Ez egyben azt is mutatja, hogy nem az önkormányzat akarta az ingatlangazdálkodási feladatai között az adott ingatlanok eladását, hanem csak egyfajta lekövető magatartást tanúsított, mellyel a vásárlói igényeket elégítette ki.

Ebben a modellben minden esetben a potenciális vevő élt kezdeményezéssel. Előbb bérlővé vált, megszerezve a kapcsolódó jogosultságokat, majd az önkormányzat megkezdte a kiszolgálását. Kijelöltette egy külső szakértői elemzés segítségével eladásra az ingatlant, hozzá megfelelő értékbecslést készített, majd felajánlta a bérlőnek a megadott adatokkal vételre. A vevő pedig élt a számára biztosított vételi joggal.

Maga a rendszer mindenfajta további kedvezmény biztosítása nélkül is olyan előnyöket biztosított a vevők számára, mellyel az önkormányzatot egyértelműen hátrány érte. A piaci viszonyok mellőzése, a verseny elvonása egyértelműen hátrányos helyzetet teremtett az önkormányzat számára, melynek megítélése a vagyoni hátrány pontos összegszerűsítése nélkül is egyértelmű.

Nyilvánvaló piaci törvényszerűség ugyanis, hogy a jogszabályokban egyébként előírt, rendeltetésszerű elővásárlási jog biztosítása mellett is keletkező piaci verseny előnyösebb a monopóliummal szemben. Az is egyértelmű, hogy a piaci szereplőknek – az egyéb előnyöktől függetlenül is - csak és kizárólag azért volt elérendő cél a bérlővé válás, mert az önkormányzat

az elővásárlási jogot a jogszabály valódi szándékától és jelentésétől eltérően értelmezte. A vevők szándéka tehát nem a bérletként való ingatlanhasznosításra vonatkozott, hanem azt csak a célként meghatározott vételi ügylet megvalósításához szükséges eszközcselekményként kezelték.

Hogy ezzel az önkormányzat is tisztában volt az esetek nagy száma, tendenciája okán, ugyancsak egyértelmű, hiszen olyan tömeges megjelenési formáról van szó, amely nem csak, hogy az egyébként elvárt szakértelem mellett, de minden laikus számára is világos kell legyen.

Néhány kiragadott példával szemléltetve a helyzetet:

- Classic Immo Kft. esetében 2011. október 4-ei keltezésű a bérletet jóváhagyó polgármesteri beszámoló és 2011. november 10-én jelölték ki az érintett ingatlant elidegenítésre (1 hónap a bérlet és az értékesítés közti idő, mely alatt az értékesítésre való kijelölés és az értékbecslés is elkészült, azaz a bérlet pillanatától kezdve az értékesítést készítették elő.)
- Trefill Kft 2011. október 4-ei a keltezésű a bérletet jóváhagyó polgármesteri beszámoló és ugyancsak 2011. november 10-én jelölték ki az érintett ingatlant elidegenítésre, azaz az előzővel egyező a megoldás.
- Basic Loft Kft. 2013. április 4-i a keltezésű a bérletet jóváhagyó polgármesteri beszámoló és 2013. július 25.-i az ingatlan elidegenítésről szóló döntés.

Alappal feltehető, hogy minimálisan is fel kellett ismerni az önkormányzat részéről a vevők szándékát. Az önkormányzat oldaláról mutatott eladást előkészítő magatartás ugyanakkor azt mutatja, hogy kifejezetten tisztában kellett lenniük a bérlő/vevő valós szándékával, hiszen már a bérlet pillanatától kezdve ezen eladási tevékenységet készítették elő saját hatáskörükben eljárva. Ebből pedig az is alappal következtethető, hogy már a bérleti jogviszony létesítésére is színlelt módon került sor, melynek egyetlen célja a vásárláshoz kapcsolódó speciális előny megszerzése volt.

V. Az extraprofit megszerzése / a modell ötödik lépése

16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól előbb a 12. §. (2) bekezdésében, majd a 2009. január hó 26. napi módosítás után a 14. §. (2) bekezdése alpontjaiban meghatározott feltételek bekövetkezése esetében a bérlő számára kedvezményes vételi ár megfizetését biztosította. A kedvezmény azt jelentette, hogy az egyébként fentiekben már bemutatottan képzett árból az önkormányzat a bérlő számára további 30%-ot elenged, azaz az értékbecsült eladási ár 70%-áért megvehető volt az ingatlan.

A 70%-os kedvezményre való jogosultság feltételét előbb az 519/1995 (VI.23.) B-L.Ö határozat és módosításai, majd Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 402/2004. (V.13.) B-L.Ö határozata és módosításai az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról elnevezésű határozat határozta meg.

A kedvezményre való jogosultság lényege, hogy alapesetben egy piaci alapúnak nevezett bérleti díj került megállapításra a bérlők számára, mely összeget úgymond évente valorizáltak. Közérthetően

az árképzés megítélésem szerint példaként a T-69/2011 számú 2011. március hó 1. napi keltezésű képviselő testületi előterjesztésben került megfogalmazásra.

Mindenekelőtt le kell szögezni, hogy a 2009. január hó 26. napi módosítás hosszú ideig sem az előterjesztésekben, sem az adásvételi szerződésekben nem jelenik meg, továbbra is következetesen a módosítás előtti szakaszszámot hivatkozzák, ami mutatja, hogy mennyire nem tulajdonítottak jelentőséget a kedvezményre való jogosultság vizsgálatának.

Hogy nem volt jelentősége a kedvezményre való jogosultság fennállásának az is mutatja, hogy soha, egyetlen előterjesztés sem tartalmaz arra nézve külön vizsgálatot vagy megállapítást, hogy a vevő vajon megfelel-e a rendeletben kedvezményre való jogosultságként meghatározott kritériumoknak.

Márpedig álláspontom szerint éppen az ilyen bérlettel előkészített adásvételek esetében a kedvezményre való jogosultság feltétele nem állt be.

Állítom, hogy az önkormányzat nem volt jogosult a modell szerinti bérlettel indított adásvételi konstrukciók esetében a 70%-os kedvezmény biztosítására!

Mindezt azért állítom, mert a kedvezményre való jogosultsághoz az kellett, hogy az önkormányzat nevében eljáró vagyongazdálkodó a bérlőtől ezt a valorizált értéket (inflációs növekmény fele vagy egésze) kérje, ami a szabályozás szerint minden év márciusától volt lehetséges. Ezt tekintették megnövelt bérleti díjnak. Amennyiben ezt valaki az igénylés időpontjától kezdve megfizette vagy visszamenőlegesen megfizette ezt a magasabb összegű díjat, vált jogosulttá.

Ez egyben feltételezi azt, hogy az önkormányzat nevében eljáró vagyongazdálkodó egy magasabb összegű inflációval növelt bérleti díjat kérjen. A kérésen túlmenően mindez magában hordozza, hogy a bérletnek adott év márciusa előtt kellett kezdődnie és március 1-től lehetett az inflációval növelt valorizált értéket kérni.

Tehát az olyan bérletek esetében nem lehetett kedvezményt adni, ahol:

- nem fogalmazott meg az emelt díjra igénybejelentést a vagyongazdálkodó
- ahol nem következett be az igénybejelentésre való jogosultság, azaz a valorizáció lehetősége
- ebből következően pedig ahol a bérlet nem március hó 1. napja előtt kezdődött és azt követően folytatódott.

Minden olyan esetben, ahol nem így történt a bérleti szerződés megkötése, vagy nem következtek be ezek a feltételek, a 70%-os kedvezményre való jogosultság biztosítása az önkormányzati rendelet alapján nem volt lehetséges.

Ez egyben azt is jelenti, hogy a tömeges méretekben előforduló egy-két hónappal a bérleti jogviszony keletkezését követően megtörtént adásvételek esetében kétséget kizáróan jogszerűtlen módon, az önkormányzati rendeletben foglalt szabályozástól eltérően, jogtalanul került sor a kedvezmény biztosítására. Ezekben az esetekben ugyanis a feltételek bekövetkezése fogalmilag kizárt.

Nem véletlen tehát, hogy ezek az ügyletek soha nem tartalmazták a kedvezményre való jogosulttá válás feltételeinek vizsgálatát.

Figyelemmel arra, hogy a szabályozás egyértelmű, álláspontom szerint kizárólag szándékosan lehetett figyelmen kívül hagyni a jogosultsági feltételekre vonatkozó szabályokat, és ezen kifejezett figyelmen kívül hagyásuk kellett a 70%-os vásárlási jogosultság biztosításához.

Ezen szándékos magatartás vezetett az értékesítésenkénti 30%-os jogtalan előny biztosítása lehetőségéhez, mely értelemszerűen az önkormányzat oldalán ugyanennyi vagyoni hátrány jelentkezésével járt.

Saját számításaim, illetve egy a Népszabadság című napilapban megjelent (<http://nol.hu/belfold/belvaros-akciosan-elado-1505605>) számítás szerint, önmagában a 30%-os kedvezmény biztosításával még a saját maguk által képzett értékek alapulvételével is az elmúlt hat évben az önkormányzatot mintegy 4 milliárd forint vagyoni hátrány érte.

VI. Kiegészítő juttatások / modellből származó előny fokozása

Tényként lehet megállapítani, hogy az ingatlanértékesítések minden esetben bruttó áron történtek, azaz egy fizetendő összeg került feltüntetésre.

Ehhez képest a 16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól előbb a 17. §. (1) bekezdésében, majd a 2009. január hó 26. napi módosítás után a 16. §. (1) bekezdésében a vételár után általános forgalmi adó fizetését is kifejezetten előírta.

Függetlenül a számvitelre és adózásra vonatkozó általános jogszabályoktól, tényszerűen az általános forgalmi adóval növelt vételár összeget kellett volna az önkormányzati rendelet előírásának megfelelően a vevőknek megfizetniük. Hogy ezt a felek egymás közti elszámolásában aztán miként írják jóvá figyelemmel a telekár és a felépítmény eltérő számviteli szabályozottságára, csak ezt követően kezelendő kérdés.

Tény azonban, hogy az előírt ÁFA értékek megfizetésére nem került sor, azt a vevőktől az önkormányzat nem kérte.

A Lakástv. 89. §. (4) bekezdésében írt általános köztartozás-mentesség követelményét sem vizsgálta az önkormányzat. A maga részéről ugyan előírta a bérleti díj tartozása, a közös költség, valamint az önkormányzattal szembeni kötelezettségek rendezésének szükségességét, de ez jóval szűkebb kör a törvény előírásához képest. Lényegét tekintve a törvényben megnyilvánuló állami igényt az elővásárlási jogosulttá váláshoz az önkormányzat a vevők irányába nem érvényesítette. Hogy ezen mulasztása az állam számára milyen hátrányokkal járt, csak az egyes ügyletek vizsgálatával, illetve adott időpontra eső vevői köztartozások fennállásának vizsgálatával tisztázható.

VII. „V. ke® modell”

Az egyes részelemeket az összefüggésükben tekintve véleményem szerint az alábbi folyamat vázolható fel.

Az önkormányzat és vezetői nem tesznek eleget a vagyongazdálkodásra vonatkozó alapvető kötelezettségeiknek. Az önkormányzat vagyonán belül az ingatlanvagyon gazdálkodásra nézve nem készítene megfelelő előzetes költségvetést, terveket.

Az így függőben hagyott helyzetben az önkormányzat a vevők igényei szerint alakítja eljárását. Ennek lényeges eleme, hogy az önkormányzat részéről tudják, egy látszólag jogszerű eljárásrendet, egy folyamatot kell követniük ahhoz, hogy a vevő érdeke érvényesíthető legyen. Hogy mindezzel tisztában vannak az mutatja, hogy a jogszerűség látszatának megteremtéséhez aktív lépéseket tesznek, például részcselekményekre külső szakértőket bíznak meg.

A vevői cél pedig az, hogy a tetszőlegesen kiválasztott ingatlan versenyhelyzet elkerülésével a vevő számára megvásárolható legyen. Ezen megvásárlás során ráadásul nem csak a piaci árat szerették volna elkerülni, de ahhoz képest is kedvezően megállapított értéket alapul véve, további jelentős nyereségre kívántak szert tenni.

Ezen cél eléréséhez előbb a vevőt helyzetbe hozandó bérleti szerződést kötött a vevővel az önkormányzat, majd az eladási cselekmény előkészítését kezdte meg. Az eladás során nem csak az önkormányzati rendeletek előírásait, de a jogszabályok elvárásait is figyelmen kívül hagyták.

A külső szakvéleményekkel és szakemberekkel alátámasztott, a szakszerűség és jogszerűség látszatát keltő értékesítési rend a folyamatos jogszabályi hivatkozások mellett, valójában semmiben sem követte az önkormányzati rendeletek előírásait, nélkülözte a piaci gyakorlat követelményeit és a szakmai szttenderdek előírásait, és teljesen jogosulatlanul biztosított kedvezményeket harmadik személyek számára. Mindezen eljárási cselekményekre és külső támogatásra a jogszerű eljárásrend betartása mellett nem is lett volna szükség.

A mechanizmus következetesen az önkormányzat számára hátrányos, vagyonvesztést okozó végeredményben manifesztálódott.

Ahhoz, hogy a kívánt eredmény elérhető legyen, szükség volt a résztvevők szervezett, több szintű, egymást kiegészítő, összehangolt magatartására, eljárására. A döntéshozóknak nyilvánvalóan ismerniük kellett az elérendő célt, melyhez a saját magatartásukat, illetve a segítők eljárást igazították. Maguknak a részeseknek is fel kellett ismerni legalább az időben elhúzódó folyamatos elkövetés okán, hogy mihez nyújtanak segítséget, illetve egymás magatartásával is tisztában kellett lenniük. A vevőknek tudniuk kellett, hogy az általuk megfogalmazott célt a döntéshozók meg fogják valósítani, azaz bízniuk kellett a döntéshozók és a közreműködők jogszerűtlen eljárásában.

Álláspontom szerint mindezen rendszer még akkor is bűncselekményt valósít meg, ha esetlegesen ezért az önkormányzati döntéshozók, vagy a közreműködők részéről senki sem részesült vagyoni előnyben. Mindazonáltal a rendszer önzetlen működtetése nehezen feltételezhető.

* * *

A fentiek okán indítványozom, hogy a Tisztelt Ügyészség a nyomozás keretében kérje be, szerezze be és vizsgálja meg legalább a követő bizonyítási eszközöket:

- az önkormányzat által egyes ingatlanokhoz kapcsolódó adásvételi szerződések másolatai;

- nevezett szerződésekhez kapcsolódó előkészítő iratok, mint elidegenítésre kijelölést megalapozó szakértői elemzések és az értébecslések
- az eladott ingatlanokhoz kapcsolódó bérleti szerződések
- mind a bérletbe adáshoz, mind az eladáshoz kapcsolódó polgármesteri, bizottsági, képviselő testületi döntések, illetve azok iratanyaga
- vevők által az önkormányzat részére küldött megkeresések, ajánlatok
- az egyes eladási árakat vesse össze valós igazságügyi szakértői értébecslésekkel
- a fentebb hivatkozott jogszabályok és határozatok.

Indítványozom, hogy az eljárásban konkrét gyanú közlésével egyidejűleg a kár megtérülése biztosítása érdekében zár alá vételről intézkedni szíveskedjenek.

Mindezek alapján kérem, hogy a feljelentésben foglaltakat kivizsgálni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

Juhász Péter