



NVT

NEMZETI VAGYONGAZDALKODÁSI TANÁCS

1133 BUDAPEST, POZSONYI ÚT 56., 1399 BUDAPEST, PF. 708
TELEFON: (06 1) 237 4290, FAX: (06 1) 237 4291
HONLAP: WWW.MNVZRT.HU, E-MAIL: INFO@MNVZRT.HU

Kovács Egedi E. főosztályvezető
2009.07.03

Katona Tamás

alle. Hirtelen...
vártam

Ull. =
T

Dr. Oszkó Péter úr
miniszter
Pénzügyminisztérium

MNV/c1/2042/6/2009

Magyar Pénzügyminisztérium	
2009. július 3. 12:00	
Ezer Kötés Kft. U.Z.	
Kötés Kft. U.Z.	
Irántari telefon: ...	

Ull. =
T

Tisztelt Miniszter Úr!

A 2009. június 22-i keltezésű levelére reagálva – amelyben dr. Katona Tamás államtitkár úrnak, Bajnai Gordon miniszterelnök úr megkeresése alapján, a „King’s City” komplex turisztikai projekttel kapcsolatos állami tulajdonú sukorói ingatlanok cseréje tárgyában kért tájékoztatást – a következő kiegészítést adom.

Előjáróban engedje meg, hogy levelének 5. pontjára reagáljak röviden, miszerint az MNV Zrt-nek 2008. június 22-ig „milyen megalapozott indoka volt a csereszerződés előkészítésére”. Szeretném tájékoztatni Önt arról, miszerint az MNV Zrt. egy 2008. május 21-én, Gyurcsány Ferenc akkori miniszterelnök úrnál tartott egyeztetésen (amelyről a 1.sz. mellékletben csatolt emlékeztető készült) határidők és felelősök megnevezésével kapta feladatául, hogy a Fejér megyei földterületek cseréje ügyében eljárjon. Veres János akkori pénzügyminiszter urat akadályoztatása okán Markó Andrea szakállamtitkár úrhölgy képviselte, tehát a PM az első pillanattól kezdve hivatalosan is értesült az eljárásról. A Tanács döntését egyrészt számos, a Pénzügyminisztérium képviselőivel tartott szakmai konzultáció előzte meg, másrészt mivel az RJGY képviselője az NVT ülésein jelen van, az Ön által megfogalmazott aggályokat a tárca úgy a döntés-előkészítés, mind a döntéshozatal bármelyik fázisában kifejtethette volna. Tájékoztatom ugyanakkor arról is, hogy amint az a döntés alapjául szolgáló előterjesztésben is szerepelt, a Nemzeti Vagyongazdalkodási Tanács 507/2008. (VII. 30.) NVT sz. határozata nem az un. „King’s City” komplex turisztikai projekt, hanem az „Állam számára útépitéshez szükséges területek biztosítása” tárgyában született. Az MNV Zrt. a már említett egyeztetésen kapott ugyan bizonyos információkat a fent hivatkozott turisztikai programról, azonban ennek a megítélése az illetékes kormányzati szervek feladata volt és nem a társaságé.

Dr. ...

Miniszter úr konkrét kérdéseire visszatérve az alábbiakról tájékoztatom:

1.) Az NFA tv. hivatkozott 13.§ (4) bekezdésében előírt közérdekű célt a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény (Aptv.) 1.§-a határozza meg, amely kimondja: A gyorsforgalmi közúthálózat fejlesztése, fenntartása, üzemeltetése fontos közérdekű és közcélú tevékenység. Ezt a közérdekűséget támasztja alá továbbá a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. (Kkt.) is, valamint a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 2.§ e. pontja, amely a kisajátítás közérdekű céljai között említi a” közlekedési infrastruktúra fejlesztését”. A „vonalas infrastrukturális létesítmények” felsorolása a külterületen levő nyomvonalas létesítmények műszaki nyilvántartásáról szóló 18/1984. (XII. 13.) ÉVM rendelet 1.sz. mellékletének 1. sz. pontjában is megtalálható „közúthálózat” címszó alatt.

Fentiek alapján a hivatkozott NFA tv. jogszabályhelyének alkalmazása vonalas infrastrukturális létesítmény illetve közérdekű cél megvalósítása tekintetében kellően alátámasztott. A közérdekű cél megalapozása nem a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 507/2008. (VII. 30.) NVT sz. határozatában, hanem az előterjesztés érdemi részében található részletesen.

Az állami vagyongazdálkodás vonatkozásában a Vtv. 23.§ (2)-(3) bekezdéseire való hivatkozásnál Miniszter Úr leveléből kimaradt a jogszabályhely azon rendelkezése, amely az állami vagyon hasznosítására kötött szerződések elsődleges céljaként nevesíti az „állami és közfeladatok ellátásának” elősegítését. Esetünkben a korábbiakban hivatkozott jogszabályok nevezetesen az Aptv. 1.§-a első mondata: „Az állam feladata az országos közúthálózat tervezése, fejlesztése, igénybevételenek szabályozása, továbbá az országos közutak fenntartása és üzemeltetése”, valamint a Kkt. 8.§ (1) bekezdés a.) pontja önkormányzati és állami feladatok között nevesíti a közúthálózat fejlesztését. Mindezek alapján a Vtv. 23.§ (2) bekezdésének utolsó fordulatának megfelelő állami és közfeladatok elősegítését szolgálta nevezett NVT döntés.

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-től (NIF Zrt.) az első hivatalos megerősítés 2008. június 17-én érkezett az MNV Zrt. részére (2.sz. melléklet), amelyben leszögezték, hogy az albertirsai és pilisi ingatlanok egyaránt részét képezik a közút fejlesztési beruházásnak. A levélben nem szereplő Albertirsa 0188/3. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a korábbi levelezésből alátámasztható, hogy a cserészándék erre az ingatlanra is kezdettől fogva kiterjedt. A mellékelt levélből az is megismerhető, hogy a „közeljövő” a 2008. június 16-i keltezésű levélben 2008. augusztus végét - szeptember elejét jelenti.

Miniszter Úr levelében hiányolja, hogy jogszabályi rendelkezések (miniszteri rendelettel történő nyomvonal kijelölés) illetve különböző fejlesztési tervek (pl. KÖZOP) nem támasztják alá az érintett ingatlanokon történő fejlesztést. A NIF Zrt.-től megkapott építési engedélyeket, amelyek 2007. január 22-én jogerőre emelkedtek, szíves tájékoztatásul a 3-8. sz. mellékletként csatolom. Az engedélyekből kitűnik, hogy az Aptv. 6.§ (1) bekezdése alapján miért nem volt szükség a hiányolt rendelet kiadására. Megjegyzem továbbá az Aptv. 2007. szeptember 25.-i módosítása emelte a törvény hatálya alá az M4 Üllő(kelet)-Szolnok(észak)-Berettyóújfalu közötti 190 km hosszú szakaszát.

A közúti fejlesztési programok közül a beruházás nem a KÖZOP-ban, hanem a KMOP 2.2.1.-2008-0002 számú programban szerepel. Tájékoztatásul 9. számú mellékletként megküldöm az NFÜ és a NIF Zrt. között fenti tárgyban 2008. decemberében kötött támogatási szerződést. A szerződésben hivatkozás történik az Új Magyarország Fejlesztési Terv Közlekedés Operatív

Programja 2007-2008. évekre vonatkozó Akcióterveinek, valamint a Közép-magyarországi Operatív Program kiemelt projekt listája kiegészítésének jóváhagyásáról szóló 1063/2007. (VIII. 15.) Korm. határozatra, melynek 1.sz. melléklete ugyancsak tartalmazza az M4 autótú hiányzó pest megyei szakaszának építését 2007-2008. évekre vonatkozóan. Tisztában vagyunk azzal, hogy a Kormányhatározat nem jogszabály, azonban egy olyan jogi norma, amely megfelelő súllyal bírhat annak eldöntésében, miszerint a benne foglalt szándék mit jelent a nevezett beruházásnál.

Az útépitéshez szükséges terület megszerzésével kapcsolatban meg kell említeni, hogy az állami vagyoni körbe már meglévő, jogilag létező ingatlanokat kívántuk bevonni és nem vállaltuk azt a kockázatot, amelyet cserepartnerünk, aki olyan, később kialakításra kerülő ingatlant fogadott el, amelynek létrejöttére az érintett hatóságok a maximális segítőkészsége ellenére egy év sem volt elegendő (parti sáv leválasztása). Információnk szerint a közútfejlesztéssel kapcsolatos területszerzés során nem csupán az út által elfoglalt terület megszerzése történik hanem számtalan esetben sör került a nyomvonalon kívül eső, de nyomvonalal azonos helyrajzi számon lévő ingatlan megszerzésére. Esetünkben a NIF Zrt. Miniszter-Úr által is hivatkozott 2008. július 22-i keltezésű levelében arról is említést tesz, hogy az út megépítését követően a szomszédos területek értéke 3-4 szeresére emelkedik.

A csereértékek tekintetében szeretném pontosítani Miniszter Úr levelében található számítást (430 Ft/nm), ugyanis a NIF Zrt. által megadott és információnk szerint ténylegesen is alkalmazott ajánlati árak (300-400 Ft/nm) termőföldekre vonatkoztak. Szántó: 300 Ft/nm, gyümölcsös: 400 Ft/nm, esetünkben az Albertirsa 0188/3 hrsz (szántó, gyümölcsös) vételára 357 Ft/nm, Pilis 0188/2 hrsz (gyümölcsös) 408 Ft/nm volt. A cserében érintett harmadik ingatlan pedig egy közművesített telephely, amelyet értelemszerűen nem lehet termőföld áron értékelni.

2.) Az NFA tv. értelmezésével, az adott tranzakcióban érintett egyéb besorolású vagyonelemekre vonatkozó eltéréssel, egyetértek. Ebben a jogügyletben, akárcsak az összes hasonlóan azonban a szerződéskötést megelőzően legfeljebb vélelmezett szerződéses érték nyilvánosságra hozataláról lehetett szó, az esetleges csere tárgya pedig már ismert volt a szerződés megkötését megelőző 30 nappal.

3.) A Polgári Törvénykönyv cserére vonatkozó részének értelmezésével kapcsolatban a következő jogi álláspontot képviseljük.

A Ptk. 378. § alapján a cserére az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ennek indoka, hogy a csere valójában két adásvétel vegyüléke. Amennyiben a szerződő felek nem csak dolgokat cserélnék ki egymással, hanem az egyik vagy mindkét fél a dolog mellett pénz is ad, adásvétellel vegyes csereszerződésről van szó.

A csereszerződésnél a felek meghatározhatják a szolgáltatás tárgyát egyedileg, konkrét megjelöléssel, de úgy is, hogy a szolgáltatás tárgyát **fajta és mennyiség** szerint jelölik ki.

Különbéle elméletek alakultak ki arra vonatkozóan, hogy vegyes szerződések esetében melyik szerződéstípus szabályait kell alkalmazni (abszorpciós elmélet, kombinációs elmélet, kreációs elmélet, továbbá e módszerek váltakozó alkalmazását hirdető elmélet). A Ptk. indoklása a vegyes vagy atipikus szerződéseket illetően mindössze annyit mond, hogy az ezekkel kapcsolatos problémákat a szerződések közös szabályai, valamint a jelleg szempontjából

legközelebb eső, a törvényben szabályozott szerződéstípusokra vonatkozó rendelkezések alkalmazásával megfelelően meg lehet oldani.

A szerződések jogi minősítésénél az általános szabályok szerint elsősorban azt kell vizsgálni, hogy mi volt a felek ügyleti akarata, és ez milyen tartalmú szerződés létrehozására irányult. Az ítélkezési gyakorlat a vegyes szerződések minősítésénél a hagyományos felfogás szerint jár el, és azt a szerződést tekinti a minősítésnél irányadónak, amely elemei a jogviszonyra a leginkább jellemzőek. Itt kívánjuk megjegyezni, hogy a szerződő felek akarata nem vitásan a cserére irányult.

Mindaddig elsődlegesen cserének kell tekinteni az ügyletet — még akkor is, ha más esetben a készpénzben fizetendő értékkülönbség összege meghaladja a cserébe adott kisebb értékű dolog értékét, esetünkben pedig ellenkezőleg annak 30 %-t sem éri el — ameddig megállapítható, hogy a felek szerződési akarata elsődlegesen a másik tulajdonában lévő dolog megszerzésére irányult, amelynek hiányában a szerződést nem hozták volna létre.

Természetes az is, hogy az egymással elcserélésre kerülő dolgoknak nem kell egy-egy meghatározott vagyontárgynak lennie. Semmi akadályja annak például, hogy egy nagyobb értékű ingatlanért két, vagy akár annál sokkal több kisebb értékű ingatlant adjanak cserébe.

Ennek megfelelően tehát a fentiekben kifejtettek szerint a csereszerződés nem más, mint két adásvétel vegyülete, mely pénzmozgás esetén vegyes szerződésként jelenik meg. Ugyanakkor az NFA tv. 13. § (4) nem csupán a cserét, hanem az adásvételt is lehetővé teszi - amennyiben a fentiekben részletezett közérdekű cél megvalósul, így ezzel összefüggésben a vegyes szerződéssel összefüggésben probléma nem merül fel. Egyébként álláspontunk szerint egy csereszerződést nem lehet megbontani oly módon, hogy annak van egy ún. "klasszikus", meg egy „nem klasszikus” része és ilyen bírói gyakorlatot sem ismerünk.

Megjegyezzük továbbá, hogy a Vtv. 37. § (2) bekezdése szerint e törvény állami vagyon elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseit termőföld esetén a külön törvényben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ilyen külön törvény az NFA tv. is, mely adásvétellel vegyes cserére is lehetőséget ad a közérdekű cél megvalósítása esetén, így álláspontunk szerint a megkötött csereszerződés a Vtv. szabályaival még egy téves és nem jóhiszemű értelmezés esetén sem ellentétes.

4.) Megítélésünk szerint a csereszerződés teljes mértékben megfelel a hivatkozott XXV. számú PED-nek is, ugyanis a szerződés 1. és 2. pontjaiban szerződéses érték és nem forgalmi érték van meghatározva. Ezzel összefüggésben utalnánk a csereszerződés tárgyával összefüggésben korábban kifejtettekre. A forgalmi érték annyiban van megemlítve, hogy annak alapján lett a szerződéses érték megállapítva. A Sukoró 019/13 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, amelyből lett/lenne kialakítva a 2 ha 5510 m²-el kisebb 019/20 hrsz-ú ingatlan az alábbi szerződéses rendelkezés született. Az MNV Zrt. a meglévő eredeti ingatlant értékeltette fel, a cserepartner pedig a szerződésben tett kifejezett elfogadó nyilatkozatával (csereszerződés II. 3. pont) pedig elismerte, hogy nem a forgalmi értékbecslésben meghatározott nagyobb területet, hanem a kisebbet kapja meg. Ebben az esetben a Magyar Állam javára a forgalmi értékbecslésnél kedvezőbb szerződéses értéket értünk el.


5.) A csereszerződés jogszabályi indokai megítélésem szerint részletesen kifejtésre kerültek az első pontban, így nem csupán a NIF Zrt. 2008. júliusi levele, hanem korábban született jogi

normák és jogszabályok alapján megállapítható volt a Vtv.-el összhangban lévő állami érdek, amely a későbbi cserét alátámasztotta.

Kérem Miniszter Urat, hogy a levelemben foglalt kiegészítéseket, a 2009. június 17-én kelt előző levelém vonatkozásában, elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2009. július 1.

Tisztelettel:


Prof. Dr. Nagy János
elnök


MNV
NEMZETI VAGYONGAZDÁLKODÁSI TANÁCS
ELNÖK

Melléklet:1-9

9082/8/2009 +
közlekedés

-10.

(Párt és Választási Juttatás)

IRATJEGYZÉK
2009. június 26.

2009 június 7. kelte
Dr. Csézy Péter miniszter úrnak

sorsz.	irat iktatószáma	irat kelte	irat tárgya
1.		Bp. 2008.05.26.	MEH emlékeztető
2.	MNV/01/28559-45/08	Bp.2008. június 16.	NIF tájékoztatása a 4.sz. főút Monor-Pilis elkerülőről
3.	/UV/719/97/2006.	Bp., 2006.11.27.	4. sz. főút Monor – Pilis elkerülő szakasz /28+856-54+680 kmsz között/ és közlekedési építményeinek építése – határozat
4.	KK/KF/560/37/2006.	Bp., 2006.12.11.	4. sz. főút Monor – Pilis elkerülő szakaszán a 28+856-54+680 km szelvények között építeni kívánt 10 db 30 m-nél nagyobb nyílású közúti felüljáró építési engedélye – határozat
5.	PE/UV/NS/A/300/51/2005.	Bp., 2005.09.12.	4. számú I. rendű főút 60+600-69+600 kmsz közötti szakasz négy nyomúsításához kapcsolódóan 65,1-67,9 párhuzamos út építése – határozat
6.	KA/104/4/2007.	Bp., 2007.06.21.	4. sz. főút Monor – Pilis elkerülő szakasz /28+856-54+680 kmsz között/ és közlekedési építmények építési engedély átruházása – határozat
7.	KU/KF/91/4/2007.	Bp., 2007.05.02.	4. sz. főút, Monor – Pilis elkerülő szakaszán, a 28+856-54+680 km szelvények között építeni kívánt 10 db 30,0 m-nél nagyobb nyílású híd építési engedélyének átruházása – határozat
8.	KU/KF/91/1/2007.	Bp., 2007.01.22.	4. sz. főút Monor – Pilis elkerülő szakaszán a 28+856-54+680 km szelvények között építeni kívánt 10 db 30,0 m-nél nagyobb nyílású híd építési engedélyének jogerőre emelkedése – tájékoztatás
9.	KMOP-2.2.1-2008-0002	Bp. 2008. december	NFÜ/KIKSZ- NIF Zrt. támogatási szerződés

1. melléklet Gyurcsány Ferenc ME, Mr. Ronald S. Lauder, Mr. Fred H. Langhammer, Mr. Itzhak Fisher, Mr. Yoav Blum, Mr. Gal Gaye, Dr. Bárd Károly, Bajnai Gordon, Markó Andrea, Tátrai Miklós, Daróczi Dávid, Radnai György

Helyszín: Nándorfehérvári terem
Téma: King's City Ingatlanfejlesztés

Összefoglaló

Tárgy	Felelős	Határidő
1. ME illetve a további résztvevők egyöntetűen támogatják a projektet, támogatásukról biztosították a jelenlévőket.		
2. a beruházás helyszínéül szolgáló Fejér megyei földterületek befektető általi hasznosítását (csereingatlok értékebecslése, tulajdonjog rendezés) előkészítjük (ez 3 különböző földterületet érint)	Felelős: Tátrai Miklós aki közvetlenül tartja a kapcsolatot Mr. Yoav Blum úrral (Co-Founder & CEO - Chairman and Owner of companies engaged in real estate developments in Israel and Europe)	2 hónap (08/07/21)
3. A működéshez szükséges minisztériumi engedély rendben lesz (a szerencsejáték koncesszió kiírása)	Felelős: Veres János (Markó Andrea)	1 hónap (08/06/23)
4. Kijelölünk egy személyt, aki a Kormány részéről menedzseli a projektet, ő lesz a kontaktszemély a befektetők számára, Bajnai miniszter úr közvetlenül referál ME úrnak	Felelős: Bajnai Gordon	1 hét (08/05/28)
5. Mega-beruházás nemzetközi bejelentésének céldátuma: 2008. szeptember (helyi és nemzetközi sajtó részvételével)		2008 szeptember

Készült: 2008. 05.26.
Készítette: Radnai György,

Ellenőrizte: Tóth András

Jóváhagyta: Ficsor Ádám

