



## KÖZPONTI NYOMOZÓ FŐÜGYÉSZSÉG

1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő u. 14.,

☒: 1368 Budapest 5. Pf.: 251.

☎: 354-28-10, BM: 12-990, ☎: 354-28-20

Nyom. 202/2009.

### JEGYZŐKÖNYV

a gyanúsított folytatólagos kihallgatásáról

Készült a Központi Nyomozó Főügyészség Budapest VI. ker., Zichy Jenő utca 14. szám III. emelet 305. ajtó alatti hivatalos helyiségében 2011. év március hó 22. napján 9 óra 06 perc kezdettel a különösen jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntetének kísérlete és más bűncselekmények miatt folyamatban lévő bűnügyben dr. Császy Zsolt gyanúsított folytatólagos kihallgatásáról.

#### Jelen vannak:

Dr. Császy Zsolt	főügyészségi ügyész
.....	jegyzőkönyvvezető
.....	gyanúsított
.....	védő

Az eljáró ügyész a Be. 117. §-ának (2) bekezdése alapján szó szerint az alábbiakra figyelmezteti a gyanúsítottat:


Nem köteles vallomást tenni, a vallomás tételét, illetőleg az egyes kérdésekre történő válaszadást a kihallgatás folyamán bármikor megtagadhatja, de bármikor dönthet úgy, hogy vallomást tesz, akkor is, ha korábban a vallomástételt megtagadta. Amit mond, illetőleg rendelkezésre bocsát, bizonyítékként felhasználható.

Gyanúsított: Igen, megértettem a figyelmeztetést és kívánok vallomást tenni. Korábbi vallomásaimat fenntartom. Kérdésekre hajlandó vagyok válaszolni.

.....  
Dr. Császy Zsolt  
gyanúsított

Az ügyész a Be. 117. §-ának (4) bekezdése alapján figyelmezteti a gyanúsítottat arra, ha vallomást tesz, vallomásában mást bűncselekmény elkövetésével hamisan nem vádolhat.

Gyanúsított: A figyelmeztetést megértettem.

  
 .....  
 Dr. Császy Zsolt  
 gyanúsított

***Gyanúsított vallomása:***

Annyi kiegészítést szeretnék tenni, hogy 2011. március 10-i kihallgatási jegyzőkönyv 5. oldalának utolsó előtti bekezdésében a jogszabályi hivatkozás tévesen lett feltüntetve – vélhetőleg elírás folytán – ugyanis nem a Pp. 156. § (3) bekezdésére, hanem a 56. § (3) bekezdésére kívántam hivatkozni.

Legutóbbi jegyzőkönyvben hivatkozott e-mailekre rátérve egyrészt meg szeretném erősíteni, hogy az elem tárt e-mailek nem az én gépemből származtak, hanem a T.D.A igazgató asszony gépéről. A monogrammal jegyzett igazgató asszony teljes nevét nem kívánom a jegyzőkönyvben szerepeltetni.

Ügyész kérdése: Az Ön által hivatkozott e-maileken Ön megkapta?

Gyanúsított: Tekintettel az eltelt időre, és az akkori e-mail forgalmam nagyságára, erre a kérdésre határozottan nem tudok válaszolni, de feltételezésem szerint igen. Ez alatt mind a sukorói értébecslésre vonatkozó két változatot, mind az albertirsai értébecslésre vonatkozó két változatot tartalmazó e-mailekre gondolok (amelyeket az ügyészség elem tárt).

Ügyész kérdése: Az Ön számítógépéhez Önön kívül más hozzáférhetett-e?

Gyanúsított: Feltételezésem szerint igen, de itt azokra gondolok, akiknek ehhez a megfelelő jogosultságuk megvolt, illetéktelen személyek tudomásom szerint nem férhettek a gépemhez.

Korábbi kihallgatásokon jeleztem, hogy megkísérlem magyarázatát adni a júniusi és a júliusi értébecslői anyagok közti eltérés okának. Ezzel összefüggésben előre szeretném bocsátani, hogy az elem tárt két értébecslés címet viselő anyag kizárólag előkészítő anyagként, vagy tervezetként értelmezhető, ugyanis egyik sem felel meg a korábbiakban jelzett jogszabályi feltételeknek. Most rátérnék az észrevételemre. Két alapvető különbséget találtam a júniusi sukorói és ugyanennek a júliusi anyaga között, nevezetesen egyik későbbi, azaz a júliusi anyag 37.

9

és 38. oldalán szerepel úgynevezett beépíthetőségre vonatkozó hatósági/törvényi előírások rész, ami a parti sáv kialakítására vonatkozik. A júliusi anyagban részletesen ismerteti az értékbecslő a parti sávval kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket, amely alapján megállapítható, hogy a korábbi tervezettől eltérően ebben az anyagban már tekintettel volt arra, hogy a Magyar Állam részéről értékesítésre kijelölt területnek megszűnik a vízparti jellege, amely jelentős értékcsökkenési tényező. Itt kívánom megjegyezni, hogy emlékezetem szerint ebben az időben egy földmérő cég már megbízást kapott az úgynevezett parti sáv kialakítására, ez a parti sáv azt jelentette, hogy vonatkozó jogszabályi előírások alapján a törvény által biztosított maximális mértékben (10 méter) továbbra is állami, azaz köztulajdonba kívántuk ezt a részt tartani. A jogszabály egyébként lehetővé tette volna az a megoldást is, hogy kormánydöntéssel a közvetlen tóparti részt is értékesítsük, azonban nekem nincs arról tudomásom, hogy bármely kormányzati szerv, illetve az MNV Zrt. részéről ilyen irányú kezdeményezés született volna. Épp ellenkezőleg, arra törekedtünk, hogy ez a legértékesebb rész továbbra is állam tulajdonban maradjon, a későbbiekben ennek megfelelően a parti sáv kialakítása megtörtént, amelyet az illetékes földhivatal 2008. november 13-án jogerőre emelkedett határozatával be is jegyzett.

A következő eltérés a júniusi és júliusi értékbecslések között a 2008. június 13-i fordulónappal készített értékbecslés 41. oldalának lap alján található telek maradványérték számításnál a közművesítési költségeket az első tervezet 2.500.-Ft/nm áron számolta. A 2008. július 3-i fordulónappal készített anyag 46. oldala középső részén ugyanez a közművesítési költség 4.100.-Ft/nm árral szerepel. Későbbiekben, még hivatali munkám során rákérdeztem erre a különbségre, azt a magyarázatot kaptam, hogy az értékbecslő rendelkezett egy olyan számítási anyaggal, amelyben, ha jól emlékszem, 6-7.000.-Ft körüli nm ár szerepelt közművesítési költségként. Itt a költség szóból is következik, hogy minél magasabb a költség, annál jobban csökken az ingatlan értéke. Ennek megfelelően én ebből a két fenti tényezőtől (parti sáv figyelembe vétele, valamint a közművesítési költségek) tudom levezetni azt a különbséget, amely a két értékbecslés értéke között megfigyelhető. Itt kívánom megjegyezni, hogy a szerződéskötést megelőző időszakban rendelkezésünkre állt a Zrt. által – Joáv Blum megbízásából – készített értékbecslés, amely a csereszerződésben érintett sukorói ingatlanok vonatkozásában 924 millió forintos értéket állapított meg. A

3-os értékbecsléssel kapcsolatban meg kívánom még jegyezni, hogy elmentben a fenti e-mailekkel ez az értékbecslés okirati formában állt akkor rendelkezésünkre.

Meg kívánom még jegyezni, hogy a korábbi szakmai tapasztalataim alapján egy 50 %-os eltérés nem tűnt szokatlannak, hiszen amint a korábbi, 2010. szeptember 10-i jegyzőkönyvem 2. oldalán is jeleztem, egy esetben az Igazságügyi Szakértő- és Kutató Intézethez fordultunk értékbecslések felülvéleményezése

iránt, (ennek száma MSZ 126/2008), amelyben két olyan értébecsléssel kapcsolatban kértük az intézet szakvéleményét, amelyek megállapított értékei között tizenötszörös volt az eltérés, és a későbbiekben is tapasztaltam, hogy egyazon ingatlanról többszörös különbséggel készítettek értébecsléseket különböző cégek, ennek megfelelően ez az eltérés nem tűnt nekem szokatlannak, hasonló esetre vissza tudok emlékezni még egy Budapest XII. kerület Budakeszi úti ingatlan (egyházi célú) értékesítésénél (elidegenítésnél) is 2009-ből.

Meghatalmazott védő kérdése: Ez az ominózus parti sáv, amelyet a sajtó mutogat azóta is, mintha ez lenne a portéka, amit az állam elcserélt, ha ez a parti sáv beleértékelve maradt volna az anyagba, akkor a partner igényt tarthatott volna erre is?

Gyanúsított: Nem, egyértelműen közöltük vele, hogy a parti sávot nem kívánjuk értékesíteni, sőt a tóban lévő evezős pályához kapcsolódó pálya létesítmények (traverzek) vonatkozásában szolgalmi jogot külön is kikötöttünk.

Meghatalmazott védő kérdése: Figyelemmel arra, hogy az üzleti partner úgy lett tájékoztatva, hogy említett 10 méter parti sáv az értékesített területbe nem számított bele, lett volna-e konzekvenciája annak, hogy az értébecslésben ez a terület is szerepel?

Gyanúsított: Tehát, amennyiben mi a parti sáv vonatkozásában megtévesztettük volna a cserepartnerünket, ennek következtében kártérítési vagy értékcsökkenési igénnyel léphetett volna fel a Magyar Állammal szemben, itt kívánom megjegyezni, hogy 2008. februárjában hasonló eset történt, az úgynevezett Fradi pálya értékesítésével kapcsolatban, amikor is az eredetileg értékesítésre megjelölt ingatlanból közcélra le kellett választani bizonyos részeket (járda, közútpálya aluljáró, gyalogos aluljáró rész), amelyekkel az eredeti ingatlan területét és értékét jelentősen csökkentettük.

Meghatalmazott védő kérdése: A [redacted] -os értébecslés tartalmazta-e a kérdéses vízparti sávot emlékezete szerint?

Gyanúsított: Erre nem emlékszem.

Meghatalmazott védő kérdése: Vajon miért értékelte bele a vízparti sávot a [redacted] Kft. által készített értébecslés?

Gyanúsított: Az első értébecslés készítésekor a [redacted] Kft. véleményem szerint még nem tudhatta a parti sávval kapcsolatos állami szándékot. A második, júliusi anyagban pedig már figyelemmel volt a parti sáv kialakítására.

9

Ügyész kérdése: Honnan szerzett tudomást a . . . . . Kft. arról, hogy a parti sáv értékesítésére nem kerül sor, így annak értékbecslése szükségtelen?

Gyanúsított: Tekintettel arra, hogy én illetékes szakterület tájékoztatása alapján (amely a szakterület a földmérőt a parti sáv kialakításával megbízta) időközben tudomással bírtam a parti sáv kialakítására vonatkozó MNV-s (állami) szándék-ról, ezért részint tőlem, részint az illetékes szakterülettől (tulajdonosi ügyekért felelős igazgatóság) kaphattak tájékoztatást. De konkrétan erre nem emlékszem.

Ügyész kérdésére: A . . . . . Kft. részéről ki kapta meg a parti sávval kapcsolatos tájékoztatást az MNV Zrt-től.

Gyanúsított: Erre konkrétan már nem emlékszem.

Ügyész kérdésére: Emlékezete szerint a csereüggyellett érintett sukorói ingatlanok közül melyek voltak azok az ingatlanok, amelyek összefüggésben a parti sáv leválasztásának szükségessége felmerült?

Gyanúsított: Erre így már nem tudok visszaemlékezni, de megítélésem szerint a műszaki rajzok alapján ez megállapítható.

Ügyész kérdése: A csereüggyellett kapcsolatos döntés előkészítés során megismerte-e a 2008. június 13. fordulónappal készült sukorói ingatlanokkal kapcsolatos értékbecslést?

Gyanúsított: Erre már nem emlékszem.

Ügyész kérdése: A csereüggyellett kapcsolatos döntés előkészítés során megismerte-e a 2008. július 3. fordulónappal készült sukorói ingatlanokkal kapcsolatos értékbecslést?

Gyanúsított: Határozottan állítom, hogy ezt az értékbecslést ismertem.

Ügyész kérdése: Felhívta az Ön figyelmét valaki, akár az MNV Zrt. részéről, akár máshonnan arra, hogy a 2008. július 3-ai fordulónappal készült értékbecslésen kívül egy korábbi fordulónappal más tartalommal, ugyanezen ingatlanokat érintően a . . . . . g Kft. már eljuttatott egy értékbecslést tartalmazó munkaanyagot az MNV Zrt-hez?

Gyanúsított: Mint ahogy az előző kérdésre válaszomban is említettem, nem emlékszem, hogy láttam a júniusi munkaanyagot, annyit azonban meg szeretnék jegyezni, hogy az általam, az előzőekben ismertetett értékbecslési eltérések mellett a két anyag műszaki összetétele sem azonos, ugyanis a 2008. június 13-ai

fordulónappal készített értébecslésben szereplő ingatlan-együttes öt ingatlannal (a tizenkilencből) eltér a későbbi és a csereszerződés megkötése szempontjából releváns 2008. július 3-ai értébecsléstől. Tehát több mint 25 %-ban eltér és már csak ezért sem lehet a két értébecslést egy az egyben összehasonlítani. Nem hívta fel senki a figyelmemet a kérdésben elhangzó körülményre.

Ügyész kérdése: Kérem, adjon magyarázatot arra, hogy amennyiben a korábbi kihallgatása során Ön elé tárt e-mailek tanúsága szerint a fenti két munkaanyag mindegyikét továbbította [ ] igazgatónak, miért nem kapott visszajelzést arról, hogy az értébecslések munkaanyagának végösszegében jelentős eltérések vannak?

Gyanúsított: Mint azt korábban is említtem, nem emlékszem, hogy kitől milyen visszajelzést kaptam volna egyrészt, másrészt nem került nekem bemutatásra olyan e-mail, amely szerint [ ] igazgatónak a 2008. júniusi munkaanyagot továbbítottam volna. Arra hogy ezt továbbítottam, én sem emlékszem, mint ahogy arra sem emlékszem, hogy meg kaptam volna.

Ügyész kérdése: Emlékezete szerint [ ] s úr részére mikor adott tájékoztatást a [ ] által készített értébecslésekről, illetve adott-e tájékoztatást az értébecslésekkel összefüggésben készült munkaanyagokról [ ] úrnak?

Gyanúsított: Konkrétan erre sem emlékszem. Nem emlékszem, hogy [ ] i s tőlem kapott tájékoztatást a [ ] Kft-vel kapcsolatos értébecslésekkel összefüggésben, és az MNV Zrt-vel folytatott ez irányú gyakorlat szerint a vezérigazgatónak nem szoktuk a részletes szakmai anyagokat átadni, hanem az illetékes szakterület kapta, kaphatta meg ezeket.

Ügyész kérdése: A fentiekre figyelemmel [ ] tudott-e arról, hogy milyen értébecslés áll rendelkezésre a csereügylettel érintett sukorói ingatlanok vonatkozásában?

Gyanúsított: Emlékezetem szerint arról tudhatott, hogy van egy [ ] által készített [ ]-os értébecslés, és van egy általunk készített Magyar Államra nézve kedvezőbb értébecslés.

Ügyész kérdése: Ezeket az információit [ ] s kitől szerezte be?

Gyanúsított: Tekintettel, hogy a konkrét eseményekre már nem tudok visszaemlékezni, de minden valószínűség szerint tőlem is kaphatott erre vonatkozó tájékoztatást.

Ügyész kérdése: A korábban kifejtett álláspontja szerint az értékbecslések során készült munkaanyagok különbsége, többek között abból adódott, hogy 2008. július 3-i fordulónappal készült munkaanyag a korábbi változathoz képest a közművesítés költségeit lényegesen magasabb összegben határozta meg. Az Ön ismeretei szerint az értékbecslés munkaanyagát készítő személy milyen adatok alapján határozta meg a közművesítéssel kapcsolatos költségeket, illetve ki határozta meg, hogy ezt is meg kell vizsgálni.

Gyanúsított: A közművesítés vonatkozásában nem emlékszem, hogy nekem bármiféle adat az értékbecslés megrendelésekor birtokomba lett volna, tehát erre vonatkozóan tőlem bármiféle információt az értékbecslő nem kaphatott. Azt, hogy a közművesítés költségei miért és hogyan kell, hogy szerepeljenek egy értékbecslésben, arra egy megfelelő szakképzettségű ember tudna választ adni, de tekintettel arra, hogy nekem értékbecslési szakképesítem nincsen és nem is volt ilyen feladatom, ezért erre a kérdésre nem tudok válaszolni.

Ügyész kérdése: A korábban kifejtett álláspontja szerint az értékbecslések során készült munkaanyagok különbsége, többek között abból adódott, hogy 2008. július 3-i fordulónappal készült munkaanyag a korábbi változathoz képest már figyelembe vette, hogy az érintett ingatlanok egy részénél a parti sáv 10 méter szélességben leválasztásra kerül. Az Ön ismeretei szerint az értékbecslés munkaanyagát készítő személy honnan szerzett tudomást erről a körülményről?

Gyanúsított: Az értékcsökkentő tényezők közül a parti sáv vonatkozásában az MNV Zrt-től, vagy az általunk megbízott földmérőtől kaphatott tájékoztatást az értékbecslő.

Ügyész kérdése: Az MNV Zrt-nél ki vagy kik voltak azok a személyek, akik a fenti tájékoztatást megadhatták az értékbecslés anyagát készítő személynek?

Gyanúsított: A tulajdonosi ügyekért felelős igazgatóság munkatársaitól kaphatott részletes tájékoztatást az értékbecslő, tekintettel arra, hogy a telekalakítási feladatok hozzájuk tartoztak, és emlékezetem szerint Ők is jártak el ebben a vonatkozásban.

Ügyész kérdése: Ezzel a konkrét ügyel összefüggésben ki volt a kapcsolattartásért felelős személy az MNV Zrt. részéről a \_\_\_\_\_ felé?

Gyanúsított: Ehhez meg kéne nézni a megrendelő lapot azon szerepel ennek a személynek a neve, én erre most nem emlékszem. De megjegyzem, hogy az általános gyakorlat szerint különbség volt a műszaki technikai részletekben eljáró MNV-s munkatársak (itt értem az érintett szakterületek igazgatóságait, illetve

területi irodákat), valamint a vállalkozási szerződés vonatkozásában kapcsolattartásra jogosult személyek között.

Ügyész kérdése: A sukorói ingatlanok értébecslésével összefüggésben Ön állt-e kapcsolatban \_\_\_\_\_, vagy a \_\_\_\_\_ Kft. más munkatársával?

Gyanúsított: Természetesen kapcsolatban voltam velük, hiszen ez volt a dolgom, a kapcsolattartás zöme telefonon zajlott.

Ügyész kérdése: \_\_\_\_\_, vagy a \_\_\_\_\_ kft. más munkatársa jelezte-e Önnek, hogy a sukorói ingatlanokkal összefüggésben két egymástól eltérő tartalmú munkaanyag is készült?

Gyanúsított: Tekintettel az előbbieken általam már ismertetett vallomásomra, a júniusi munkaanyagot önmagában nevesíteni nem tudom, nem volt egyébként példánélküli, hogy egy értébecslés munkaanyaga jelentősen eltért a későbbi valós és cégszerűen a vállalkozási szerződésnek megfelelően elkészített anyagtól.

*(10 óra 45 perckor a kihallgató helyiségben megérkezik dr. \_\_\_\_\_ is ügyvéd úr, a kihallgatás megszakítva 11:00 percig. 11:00 perckor dr. \_\_\_\_\_ ügyvéd a kihallgató helyiséget elhagyja.)*

Ügyész kérdése: Kíván-e az albertirsai ingatlanokat érintő munkaanyaggal összefüggésben nyilatkozni?

Gyanúsított: Igen. Tehát a március 19-én a részemre átadott munkaanyagokat áttanulmányozva mindkét anyag 15., 16. oldalán található táblázatokba szerepelnek azok a korrekciós tényezők, amelyek a két anyag közti értékkülönbséget magyarázzák. De hogy ezek mögött milyen tartalmi összefüggések vannak, arra megfelelő szakértelem hiányában nem tudok választ adni.

Ügyész kérdése: Álláspontja szerint egy értébecslésnek tartalmaznia kellene-e azt, hogy a korrekciós tényezőket milyen indokok alapján határozta meg az értébecslő?

Gyanúsított: Figyelemmel előző válaszomra, erre az értébecslésekre vonatkozó szakmai kérdésekre nem tudok választ adni.

Ügyész kérdése: Az albertirsai ingatlanra vonatkozó munkaanyagokat megkapta-e?



Gyanúsított: Ugyanazt tudom mondani, amint azt a korábbiakban a sukorói anyagok vonatkozásában már mondtam, erre a kérdésre nem tudok határozottan válaszolni. Annyival kiegészíteném, hogy tekintettel a későbbi vizsgálatokra, valamint a sukorói anyag fajsúlyosabb voltára, az albertirsi ingatlanok értékbecslésével kapcsolatban még kevesebbre emlékszem vissza, mint Sukorónál.

Ügyész kérdése: Tud-e arra nyilatkozni, hogy az albertirsi ingatlanokkal összefüggésben készült munkaanyagok közötti különbségek mire vezethetőek vissza?

Gyanúsított: Az előző válaszomban hivatkozott táblázatokon kívül mást magyarázattal nem rendelkezem.

Ügyész kérdése: Adott-e Ön utasítást, illetve kérte-e meg : vagy más. az ügyben érintett személyt arra, hogy a sukorói ingatlanok, illetve az albertirsi ingatlanok értékbecsléseinek munkaanyagát változtassák meg?

Gyanúsított: Nem kértem ilyet, utasítást sem adtam, az azonban nyilvánvaló, hogy bizonyos objektív körülményekre, itt a parti sávra gondolok alapvetően, felhívtam a figyelmüket.

Ügyész kérdése: Ezen objektív körülményekre kinek a figyelmét hívta fel és mikor?

Gyanúsított: Tekintettel az eltelt időre, az adott körülmények között folyamatban lévő feladataim nagyságára, erre már konkrétan nem tudok visszaemlékezni.

Fenti kérdéskörrel kapcsolatban azt az összefoglaló megállapítást szeretném tenni, hogy semmilyen okom és érdekem nem fűződött ahhoz, hogy az értékbecslőtől a vállalkozói szerződés alapján ráháruló felelősséget átvegyem. Minden információ, amit tőlem az értékbecslő kaphatott azt a célt szolgálta, hogy az értékbecslő saját felelősségére hiteles értéket állapíthasson meg. A nyomozás során mindaddig elem tartott egyéb információk, különös tekintettel az ügyészség megbízásából készült ' ft. által készített értékbecslést is ideértve, amely a gyanúsításba meghatározott 1,3 milliárdos vagyoni hátrány megállapításának az alapja, sem tartalmaztak ezzel ellentétes adatot. A Központi Nyomozó Főügyészség által 2011. március 10-én közölt gyanúsítás kiegészítésben szereplő állítást, miszerint „A csereügyletben szereplő sukorói ingatlanok elkészült értékbecslését t gyanúsítottal indok leírása nélkül, okiratok alapján ellenőrizhetetlen szempontok szerint, szakmailag indokolatlanul átdolgoztatta”, állítást határozottan tagadom, mert nem igaz.

Szeretnék észrevételt tenni a 2011. március 16. napján fogatosított gyanúsított kihallgatás 7. oldalának 2. ügyési kérdéssel összefüggésben szerin-

9

tem elírás történt, véleményem szerint az ott szereplő 2008. június 24. napja valószínűleg július 24. napját takarja tekintettel az előzményi e-mailek tartalmára.

Indítványozom, hogy az eljáró ügyészség a korábbi vallomásom során elém tárt e-mailek másolatát bocsássa rendelkezésemre.


Eljáró ügyész az indítványozott iratkiadásnak helyt adva a kért e-mailek másolatát dr. Császy Zsolt gyanúsított részére átadja.

A jegyzőkönyv lezárva: 11 óra 26 perckor.

K.m.f.

  
főügyészségi ügyész

  
jegyzőkönyvvezető

  
Dr. Császy Zsolt  
gyanúsított

  
védő