

Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság

1211 Budapest
Rákóczi Ferenc u. 78-82.

Budapest, 2010. október 1.

Tisztelt Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság!

Alulírott **IBIZA-ÉPÍTŐ Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (1173 Budapest, Összekötő út 2.) felperes a **BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA** (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) alperes ellen az F/1 alatt csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője útján az alábbi

kereseti kérelmet

terjeszti elő, melyet az alperesnek közvetlenül is megküldött.

I. Történeti tényállás

Felperesnek az Elephant Holding Zrt. cégcsoportjába tartozó projekt társaságként a fő tevékenységi profilja ingatlanfejlesztés. 2006. évben a Budapesten a XXI. kerületben, a Ráckevei-Soroksári Duna parton, a Hollandi úton kívánt lakáscélú ingatlanfejlesztést megvalósítani. Az „Ibiza Lakópart” névre keresztelt beruházás 180 db lakás, 2 db üzlet kivitelezését foglalta magába.

A fenti beruházás megvalósítása érdekében a felperes 2006. február 2. napján megvásárolta a Budapest, XXI. kerület, 205806/1 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlant. A hatályos építésügyi előírások megismerését követően a felperes építész irodát bízott meg a beruházás vázlatterveinek elkészítésére, majd elindította az elvi építési engedélyezési eljárást.

Az elvi építési engedélyezési eljárás közben az alperes részéről megkeresés érkezett a felpereshez, miszerint konkrét fejlesztési elképzelése van az időközben a felperes tulajdonába került 205806/1 hrsz.-ú ingatlanon, ezért a felperes mondjon le annak tulajdonjogáról. Felperes – annak ellenére, hogy az érvényes adásvételi szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát megszerezte – nem akadályozta meg, hogy az ingatlan az alperes tulajdonába kerüljön. Az alperes, mint építésügyi hatóság valamennyi a kerületben történt beruházás engedélyezője, ezért a felperes jobbnak látta nem konfrontálódni az alperessel, és inkább másik területet keresett a beruházás megvalósítása érdekében.

Fenti alperesi megkeresés eredményeképp alakult ki az a koncepció, hogy a peres felek ingatlant cserélnek, melyben a Budapest, XXI. kerület, 205806/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát a felperes visszaadja az alperesnek, aki cserében átruházza rá a Budapest, XXI. kerület, 205803 hrsz.-ú, a Budapest, XXI. kerület, 205804 hrsz.-ú, és a Budapest, XXI. kerület, 213002/38 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát. (F/2 alatt csatolva a csereszerződést jóváhagyó alperesi képviselő-testület határozata)

Peres felek megkezdték a tárgyalásokat az ingatlancsere létrejötte érdekében, miközben a felperes már az új, cserébe kapott Budapest, XXI. kerület, 205803 hrsz.-ú, és a Budapest, XXI. kerület, 205804 hrsz.-ú ingatlanokra elindította az elvi építési engedélyezési eljárást a „Ibiza Lakópart” projekt megvalósítása érdekében.

Az alperes építés hatósága a Budapest, XXI. kerület, 205803 hrsz.-ú, a Budapest, XXI. kerület, 205804 hrsz.-ú ingatlanokra 2006. december 18. napján kiadta a II-1732-20-62006 számú, I. fokú elvi építési engedélyt (F/3 alatt csatolva) a felperesnek, de magánszemélyek és a Csepeliek a Zöld Kis-Dunapartért Közhasznú Egyesület környezetvédelmi okokra hivatkozással 2007 januárjában fellebbezéssel éltek (F/4 alatt csatolva a fellebbezés), melynek nyomán a II. fokú Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal bírálta el ismét az elvi építési engedélyt. A II. fokú hatóság nem találta alaposnak a fellebbezésben foglaltakat, ezért 2007. május 10. napján kelt határozatával helybenhagyta az elsőfokú határozatot, így a felperes 2007. július 10. napján jogerős elvi építési engedéllyel rendelkezett. (F/5 alatt csatolva a jogerős elvi építési engedély)

Peres felek végül 2007. április 26.-án írták alá az eredeti elképzeléseknek megfelelően az ingatlan csereszerződést. (F/6 alatt csatolva a csereszerződés) A felperes a csereszerződéssel megszerzett ingatlanok közül a Budapest, XXI. kerület, 205803 hrsz.-ú, és a Budapest, XXI. kerület, 205804 hrsz.-ú ingatlanokat összevonta, melynek eredményeképp alakult ki a Budapest, XXI. Kerület, 205803 hrsz.-ú ingatlan (F/7 alatt csatolva az egyesítést jóváhagyó határozat), amelyen az eredeti elképzelésének megfelelően kívánt az Ibiza Lakópart projektet megvalósítani.

A felperes az elvi építési engedély birtokában benyújtotta a végleges építési engedélyezési eljárás iránti kérelmét az alpereshez 2007. június 27. napján, aki kizártságra hivatkozással fordult a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatalhoz, aki Budapest Pesterzsébet Önkormányzat Jegyzőjét jelölte ki, mint eljáró hatóságot. (F/8 alatt csatolva a kijelölést kimondó végzés)

A végleges építési engedélyezési eljárással párhuzamosan magánszemélyek 2007. júliusában kereseti kérelmet nyújtottak be a Fővárosi Bírósághoz az elvi építési engedélyezési eljárás bírósági felülvizsgálata iránt és egyben kérték a bíróságot, hogy a végleges építési engedélyezési eljárást függeszse fel, amely kérelem 2008. január 9.-én kelt 14.K.34348/2007/5 számú végzéssel elutasításra került.

A csereszerződés és telekösszevonás hatósági eljárása miatt a felperes 2007. november 8. napján lett az egyesített Budapest, XXI. kerület, 205803 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa.

A XX. kerületi Pesterzsébet Önkormányzatának Építésügyi Osztálya 2009. március 10. napján kelt I. fokú határozatában (F/9 alatt csatolva az I. fokú építési engedély) a felperes kérelmétől eltérően (a felperes által tervezett 6 épület helyett 4 épületre) kiadta az Ép-649/11/2009 számú építési engedélyt, 2 épületre azonban megtagadta annak kiadását az Ép-649/12/2009 számú határozatával, amely ellen a felperes és az elvi építési engedélyt fellebbező személyek is ismét fellebbezéssel éltek. (F/10 alatt csatolva a felperes által benyújtott fellebbezés, F/11 alatt csatolva a Csepeliek a Zöld Kis-Dunapartért Közhasznú Egyesület által benyújtott fellebbezés)

2009. április 15.-én a Fővárosi Bíróság az elvi építési engedély kérelem tárgyában jogerős ítéletet hozott, amelyben megsemmisítette a felperesnek a jogerős elvi építési engedélyt és az I. fokú hatóságot új eljárásra utasította (F/12 alatt csatolva a bíróság ítélete)

A bíróság indoklása szerint az elvi építési engedély kiadása törvénytörő volt, mert az elvi engedély iránti kérelem benyújtásakor az ingatlanok tulajdonosa az alperes volt, így kizártság révén a hatósági eljárásban nem vehetett volna részt.

A bírósági döntés következményeképp a Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztálya 2009. július 29. napján hozott végzésével (F/13 alatt csatolva a végzés) a végleges építési engedély kérelem jogorvoslati eljárását felfüggesztette.

A XX. kerületi Pesterzsébet Önkormányzatának Építésügyi Osztálya, mint I. fokú hatóság a végleges építési engedélyezési eljárást – az elvi építési engedély hiányára hivatkozással – 2010. február 22. napján kelt végzésével (F/14 alatt csatolva a végzés) felfüggesztette.

Felperes kénytelen volt az elvi építési engedélyezési eljárást újból megindítani, ahol is már kijelölt hatóság a Budapest XX. Kerületi Önkormányzat Építésügyi Osztálya járt el, amely hatóság szintűgy minden előírásnak megfelelőnek találta a felperes projektjét, azért 2010. március 5. napján megadta az I. fokú elvi építési engedélyt (F/15 alatt csatolva az elvi építési engedély határozat).

Az I. fokú elvi építési engedéllyel szemben magánszemélyek ismételt fellebbezést nyújtottak be, így II. fokú hatósággént a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal járt el, aki 2010. július 30.-án kelt határozatával (F/16 alatt csatolva a határozat) ismét helybenhagyta az I. fokú határozatot.

Jelen kereseti kérelem benyújtásakor felperes ügy értesült, hogy a fellebbezők ismételt bírósághoz fordultak, amely eljárás megindításáról a felperes még nem kapott értesítést.

A felperes beépítési terveit az elvi, illetve a végleges építési engedélyezési eljárásban minden szakhatóság jóváhagyta, az minden jogszabályi előírásnak megfelelt. A fellebbezésekben foglalt kifogásokat az érintet hatóságok minden alkalommal elutasították. A marasztaló bírósági ítélet kizárólag az alperes szabálytalan eljárásán alapult.

II. Jogszabályi háttér

Ptk. 349. § (1) Államigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette.

Ptk. 6. § A bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

III. Felperest ért károk

Felperes az alperes jogszabályellenes hatósági eljárásával – elvi építési engedélyt adott ki, annak ellenére, hogy jogszabály alapján nem járhatott volna el – okozati összefüggésben a felperesnek jelentős anyagi károkat okozott.

Amennyiben az elvi építési engedélyezési eljárásban nem az alperes járt volna el, úgy felperes már az elvi és végleges építési engedély birtokában 2009 áprilisától megkezdhetné volna a beruházás kivitelezését és 2010 júniusában be is fejezte volna azt.

A beruházás késedelme okán a felperes jelentős összegű kár érte, a beruházás érdekében felvett jelzáloghitel törlesztése kapcsán a mai napig 205.585.355,- Ft összegű kamatteher terheli a megghiúsult beruházással okozati összefüggésben. Felperesnek a beruházás megghiúsulása miatt 399.344.555,- Ft kára keletkezett, mint elmaradt haszon.

IV. Petitum

Kérem a T. Bíróságot, hogy kötelezze az alperest elsődlegesen a Ptk. 349. § (1) alapján államigazgatási jogkörben okozott kár, másodlagosan a Ptk. 6 § alapján bíztatási kár jogcímén 1.100.000,- Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint, valamint annak 2009. április 1.

napjától a kifizetés napjáig esedékessé váló, a Ptk 301/A.§ szerinti mértékű késedelmi kamatának, valamint a felmerült perköltségek megfizetésére. A T. Bíróság által kirendelendő szakértő véleményének ismeretében a kereseti kérelem összecszerúsége tekintetében jogfenntartással élek.

V. Bizonyítási indítványok

A felperesi kereseti kérelem alátámasztására az alábbi

bizonyítási indítványt

terjesztem elő:

- Kérem a T. bíróságot, hogy foganatosítani szíveskedjék a felperes törvényes képviselőjének Yan Lis úrnak a személyes meghallgatását, akinek az előállításáról felperes gondoskodik.
- Kérem a T. bíróságot, hogy tanúként szíveskedjék megidézni Csikós Miklóst, a felperesi cégcsoportnak építésként dolgozó munkatársát.

A fenti tanúk idézhető címét a Pp. 167. § (3) alapján külön okiratban foglalt beadványban adja meg felperes.

- Kérem a T. bíróságot, hogy igazságügyi gazdasági szakértőt szíveskedjék kirendelni annak megállapítására, hogy a felperesi beruházás késedelme okán a felperest pontosan milyen összegű bevétel kiesés és kamatteher terhelte.

VI. Hatáskör, illetékesség, pertárgyérték

Peres felek között közvetítői eljárás nem volt folyamatban. A T. Bíróság hatásköre a Pp. 22.§ (1) bekezdésén, az illetékessége a Pp. 32.§ (4) bekezdésén alapul. A pertárgy értékét 1.100.000,- Ft összegben jelölöm meg. Jelen keresetlevelel lerovok 66.000,- Ft illetéket.

Tisztelettel:

IBIZA-ÉPÍTŐ Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.
felperes

Melléklet:

- F/1 Ügyvédi meghatalmazás
- F/2 A csereszerződést jóváhagyó alperesi képviselő-testület határozata
- F/3 II-1732-20-62006 számú, I. fokú elvi építési engedély
- F/4 Csepeliek a Zöld Kis-Dunapartért Közhasznú Egyesület fellebbezése
- F/5 Jogerős elvi építési engedély
- F/6 Ingatlan csereszerződés
- F/7 Ingatlan egyesítést jóváhagyó határozat
- F/8 Kijelölést kimondó végzés
- F/9 I. fokú építési engedély
- F/10 Felperes által benyújtott fellebbezés
- F/11 Csepeliek a Zöld Kis-Dunapartért Közhasznú Egyesület által benyújtott fellebbezés
- F/12 Fővárosi Bíróság ítélete
- F/13 Jogorvoslati eljárását felfüggesztő végzés
- F/14 Építési engedélyezési eljárást felfüggesztő végzés
- F/15 Ismételt elvi építési engedély határozat
- F/16 Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal II. fokú határozat
- F/17 Felperesi cégkivonat