

DR. BALÁZS RÉKA  
ÜGYVÉD

**Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata**

Papp István jegyző részére

***Tisztelt Jegyző Úr, Kedves István!***

A Nagykovácsi Kecskéhát Táj- és Környezetvédő Egyesület 2017. szeptember 11-i keltű, a képviselő-testülethez címzett levelével, valamint ezzel összefüggésben a 91/2017.(VI.13.) sz. kt-határozattal kapcsolatos véleményem a következő.

Mint ismeretes, a 91/2017.(VI.13.) sz. határozatával a képviselő-testület úgy határozott, hogy az Egyesület által kezdeményezett telekalakítási megállapodást tulajdonosként jóváhagyja. A megállapodás aláírásának feltételeként kikötötte, hogy

1. az aláírásra valamennyi tulajdonos aláírását követően kerüljön sor;
2. egyetlen ingatlan vonatkozásában se álljon fenn telekadó-tartozás;
3. egyetlen ingatlan vonatkozásában se álljon fenn telekadóra vonatkozó jogvita.

Az Egyesület tájékoztatása értelmében az első feltétel hamarosan teljesül, azonban – az Egyesület ez irányban tett erőfeszítései ellenére – a második és harmadik feltétel teljesítése lehetetlen.

Álláspontom szerint a 2-3. pontokban szereplő feltételeket az Egyesület nemcsak azért nem tudja teljesíteni, mert az ügyben igen nagy számú magántulajdonú telek érintett, hanem azért is, mert:

- A 2. számmal jelölt feltétel, azaz az adó kivetése és beszedése, behajtása a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1/A§. (3) bekezdése értelmében **az önkormányzati adóhatóság feladata** (azaz ezt a feltételt lényegében az Önkormányzatnak kellene teljesítenie);
- A 3. feltétel az adóeljárársban az adóalanyt megillető jogorvoslati jogosultságot érinti, melynek gyakorlására sem az Önkormányzatnak, sem az Egyesületnek, sem pedig jogorvoslattal élő tulajdonosokon kívüli tulajdonosoknak nincs ráhatása.

Kérésedre megvizsgáltam, hogy amennyiben a feltételek teljesítésének hiánya miatt a telekalakítási megállapodás létrejötte meghiúsul, milyen jogkövetkezményekkel kell számolni.

Ebben a körben azt kellett megvizsgálni, hogy a jelen ügyben helye lehet-e a jognyilatkozat pótlásának. A Polgári Törvénykönyv 1:5. § (1) bekezdése szerint a törvény tiltja a joggal való visszaélést. A (2) bekezdés kimondja, hogy ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a nyilatkozatot ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A kialakult és következetes bírói gyakorlat értelmében ugyanakkor a szerződés megkötésével kapcsolatos jognyilatkozat megtétele a jogalany diszkrecionális jogkörébe tartozik, így **a jognyilatkozat bírósági ítélettel nem pótolható**. A BH2007.333 sz. határozatában a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a telekalakítást ellenző tulajdonos jognyilatkozata nem pótolható a bíróság ítéletével, mivel az nem tartozik a jogszabály által megkívánt nyilatkozatok körébe.

**Amennyiben tehát a megállapodást az Önkormányzat a feltételek hiánya miatt nem írja alá, a bíróság ítélete sem pótolhatja a jognyilatkozatát, tehát a telekalakítási**

DR. BALÁZS RÉKA  
ÜGYVÉD

**megállapodás létrejötte semmiképp nem kényszeríthető ki az Önkormányzat szándéka ellenére.**

A fentiek ellenére javaslom megfontolni a 91/2017.(VI.13.) sz. kt-határozatban foglalt döntés ismételt képviselő-testületi megvitatását, felülvizsgálatát, különös tekintettel a határozatban szabott lehetetlen feltételekre, valamint az Egyesület által kifejtett aktivitásra, és az annak eredményeképpen keletkezett, önként – azaz adóbehajtás nélkül - teljesített adó- és háttérfejlesztési hozzájárulás-bevételekre.

Amennyiben a képviselő-testület az ügyet ismét tárgyalja, a döntéshozatal során megfontolandónak tartom az alábbi tényezőket, érveket is figyelembe venni:

- a telekalakítási megállapodás végleges megghiúsulása milyen hatással lesz az érintett tulajdonosok **adófizetési hajlandóságára**, és mekkora erőfeszítéseket kell majd tenni az adók behajtása érdekében;
- az Önkormányzat az Mötv. 13.§ (1) 2. pontja értelmében kötelessége a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása. Meg kell tehát vizsgálni, hogy **az érintett terület közútjainak kialakítása során szükséges lehet-e útlejegyzést végrehajtani, és amennyiben igen, az hozzávetőlegesen milyen kártalanítási kötelezettséggel járhat az Étv. alapján;**
- a telekalakítási megállapodás létrejötte hiányában az **Önkormányzat elesik négy db ingatlan tulajdonjogának megszerzésétől.**

Az Egyesület a levelében felvetette továbbá, hogy azok a tulajdonosok, akik a háttérfejlesztési hozzájárulással tartoznak az Önkormányzatnak, a telekalakítási megállapodás aláírása előtt ügyvédi letétbe helyeznék annak összegét. Ezt a megoldást – tekintettel az ügyvédi felelősséggel kapcsolatos szigorú szabályokra – teljes mértékben megbízhatónak tartom, annak alkalmazását magam is javaslom. Javaslom ugyanakkor, hogy a letétet az Egyesület által megbízott ügyvéd kezelje, tekintettel arra, hogy a pénzügyi szerződés megkötésével, a letét kezelésével és adminisztrációjával kapcsolatban számottevő ügyvédi költségek merülnek fel, melyeket mindenképpen az érintett tulajdonosoknak kellene viselni.

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban kérdéseid, észrevételeid lennének, készséggel állok rendelkezésre.

Budapest, 2017. szeptember 13.

Üdvözlettel,

Dr. Balázs Réka  
Ügyvéd