

ELŐTERJESZTÉS

Csanádpalota Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. augusztus 10. napján tartandó rendkívüli, nyílt ülésére

Kaló Csaba peren kívüli egyezségi ajánlata

Tisztelt Képviselő-testület!

Kaló Csaba 2019. július 31. napján együttműködési megállapodást kötött a Csanádpalota Városi Önkormányzattal. A megállapodás szerint 2019. augusztus 1. napjától 5 évig szerződő felek közösen üzemeltetik a Csanádpalota Városi Önkormányzat tulajdonát képező Bogács 018/26 hrsz-ú „Csanád Községi Pihenő” üdülőingatlant.

2020. május 28. napján az Önkormányzat azonnali hatállyal felmondta az együttműködési megállapodást Kaló Csabával szerződészegésre hivatkozva.

Kaló Csaba peren kívül kíván megállapodni az Önkormányzattal, egyezségi ajánlata az alábbi: amennyiben az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy megfizet Kaló Csabának 22 596 000 Ft kártérítést, abban az esetben a késedelmi kamat megfizetése iránti igényének érvényesítésétől eltekint. Kaló Csaba peren kívüli ajánlata az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, hozza meg döntését.

.../2022. (08.10.) Képviselő-testületi határozat

Tárgy: Kaló Csaba peren kívüli egyezségi ajánlata

HATÁROZATI JAVASLAT

- 1.) Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Kaló Csaba felperes jogi képviselője által megküldött - az előterjesztés mellékletét képező - peren kívüli egyezségi ajánlatát megtárgyalta.
- 2.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Kaló Csaba felperes peren kívüli egyezségi ajánlatát nem fogadja el.

Felelős: Perneki László polgármester

Határidő: azonnal


A határozatról értesítést kap:

- Perneki László polgármester
- Kakuja-Simon Helga jegyző jogkörében eljáró igazgatási csoportvezető

- Dr. Varga Imre ügyvéd – 5600 Békéscsaba, Kinizsi u. 13.
- Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi csoport
- Irattár

Csanádpalota, 2022. augusztus 8.




Perneki László
polgármester

Előterjesztést készítette:	<i>Kakuja-Simon Helga</i> Kakuja-Simon Helga igazgatási csoportvezető
Tárgyalta:	Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság
Döntéshozatal:	egyszerű többség
Melléklet:	1 db egyezségi ajánlat

§ Dr. Ligárt Anna ügyvéd

3600 Ózd, Jászi Oszkár út 3. I. em. 106/1.

Tel.: +36 30 85 80 505

e-mail: anna.ligart@gmail.com

Csanádpalota Város Önkormányzata részére

Csanádpalota

Kelemen László tér 10.

6913

Tisztelt Cím!

Kaló Csaba (szül. hely és idő: Ózd, 1965.10.04., an.: Stéer Margit, 3674 Csokvaomány, Margaréta út 2. sz. alatti lakos) jogi képviselőjeként az alábbiakkal fordulok a Tisztelt Címhez. Ügyfelem 2019. július 31. napján együttműködési megállapodást kötött a Csanádpalota Városi Önkormányzattal. A megállapodás szerint 2019. augusztus 1. napjától 5 évig szerződő felek közösen üzemeltetik Csanádpalota Város Önkormányzatának tulajdonát képező Bogács 01826 hrsz-ú, 1396 m² alapterületű, 3412 Bogács, Szarvas u. 23. sz. alatti „Csanád Közösségi Pihenő” üdülőingatlant. Csanádpalota Város Önkormányzata vállalta az üdülőben lévő faházak felújítását és korszerűsítését, a felújítás és korszerűsítés teljes költsége az Önkormányzatot terheli. Csanádpalota Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 161/2019. (07.31.) sz. határozatával az együttműködési megállapodást jóváhagyta és felhatalmazta Nyergesné Kovács Erzsébet polgármestert annak aláírására.

Annak ellenére, hogy 2019. augusztus 1-jén az együttműködési megállapodás hatályba lépett, Csanádpalota Város Önkormányzata a szerződésben vállalt kötelezettségeit egyáltalán nem teljesítette, ezen magatartásával ellehetetlenítette azt, hogy az üdülő rendeltetésszerűen működjön és az profitorientáltan és hatékonyan üzemeltethető legyen. Ezen magatartásával az Önkormányzat ügyfelemnek jelentős összegű bevételkiesést okozott, aki alappal számíthatott arra, hogy a szerződés az abban foglaltaknak megfelelően teljesedésbe megy.

2020. januárjában a Polgármesteri Hivatal munkatársa, dr. Kriván Norbert telefonon arról tájékoztatta ügyfelemet, hogy az Önkormányzat meg kívánja szüntetni a jogviszonyt, illetve felhívta ügyfelemet arra, hogy amennyiben kárigényt kíván előterjeszteni, azt tegye meg, Kaló Csaba ajánlatára azonban érdemi választ nem kapott többszöri szóban tett ígéret ellenére sem, írásban egyezségi ajánlatot terjesztettünk elő, amelyet a képviselő-testület nem tárgyal meg, semmiféle érdemi egyeztetés nem folyt az ügyben, dr. Debreczeni István polgármester elérhetetlen volt.

Már 2019-ben felmerült egyébként tudomásunk szerint az üdülő felújításának kérdése, a rendelkezésünkre álló, Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2019.

április 10. napján 13.00 órai kezdettel tartott soros nyílt üléséről készült jegyzőkönyv szerint ugyanis a képviselő-testület már ekkor tárgyalta a Bogács, Szarvas utca 23. sz. alatti üdülő faházainak felújításáról. Nyergesné Kovács Erzsébet polgármester előadta, hogy 1987-ben vásárolta meg az Önkormányzat az üdülőt, azóta nagyobb beruházás, felújítás ezeken a faházakon nem történt. Az eltelt időszakban a faházak lényegesen elhasználódtak, a mai kor igényeinek azok nem felelnek meg, indokoltá vált a felújítás. A műszaki ügyintéző becslései szerint egy faház felújítása anyaggal és munkadíjjal együtt 3 942 710 Ft. A polgármester elmondta, hogy elképzeléseik szerint legalább évente egy faházat szeretnének felújítani. Rögztítésre került az is, hogy a 2019. évi üdülési szezon végét követően kezdik meg a felújítási munkálatokat. A jegyzőkönyv 35. oldalán szerepel az előterjesztésről – a szavazásban résztvevő 7 képviselő egybenhangzó szavazatával – meghozott 77/2019. (04.10.) sz. Képviselő-testületi határozat, mely szerint a Képviselő-testület az üdülőben lévő faházak közül elhatározta a 2. sz. faház felújítását, a határozat részletesen rendezi továbbá a felújítás finanszírozásának kérdését.

Sajnálatos módon annak ellenére, hogy a képviselő-testület 2019 áprilisában már határozott a felújítási munkálatok megkezdéséről, 2019. július 31. napján pedig Kaló Csabával együttműködési megállapodást kötött az üdülő üzemeltetéséről, amely együttműködési megállapodásban az Önkormányzat kötelezettséget vállalt a felújítási munkálatok megkezdésére, az együttműködési megállapodásnak megfelelően az Önkormányzat a munkálatokat nem kezdte meg, Kaló Csabával érdemi egyeztetés a 2019. októberében tartott önkormányzati választásokat követően a fennálló szerződéses kapcsolat ellenére nem történt, majd 2020. május 28. napján, abban az időszakban, amikor a járványügyi rendelkezések lehetővé tették azt, hogy a polgármester a képviselő-testület jóváhagyása nélkül hozzon meg, bizonyos egyébként a képviselő-testület hatáskörébe tartozó döntéseket, az Önkormányzat azonnali hatállyal felmondta az együttműködési megállapodást Kaló Csaba szerződésszegésére hivatkozva.

Ismételten hangsúlyozom, hogy a 2019. októberi választásokat követően érdemi egyeztetés Kaló Csabával egyáltalán nem történt, az Önkormányzat az üdülő korszerűsítését, felújítását nem kezdte meg, semmiféle együttműködési hajlandóságot nem tanúsított Kaló Csaba irányában, tehát az Önkormányzat volt az, aki megszegte az együttműködési megállapodásban foglaltakat. Kaló Csaba saját tulajdonában álló használati tárgyakat és berendezéseket szállított az üdülőbe, mindvégig a maximális együttműködési hajlandóságot tanúsította, hiszen az ő érdeke az volt, hogy az üdültetés minél korábban megkezdődjön és e tevékenységből bevételt realizáljon.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:142. §-a szerint aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

Ptk. 6:143. § (1) Kártérítés címén meg kell téríteni a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt.
(2) A szerződésszegés következményeként a jogosult vagyonában keletkezett egyéb károkat és az elmaradt vagyoni előnyt olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár mint a szerződésszegés lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt.
(3) Szándékos szerződésszegés esetén a jogosult teljes kárát meg kell téríteni.

Ptk. 6:150. § (1) A fél szerződésszegést követ el, ha elmulasztja megtenni azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a másik fél a szerződésből eredő kötelezettségeit megfelelően teljesíthesse.

(2) Az egyik felet terhelő intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása kizárja a másik fél olyan kötelezettségének megszegését, amelynek teljesítését az intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása megakadályozza.

Az együttműködési megállapodásban foglaltakat az Önkormányzat megszegte, gyakorlatilag a vállalt kötelezettségeinek egyáltalán nem tett eleget, a szerződésszegésével Kaló Csabának kárt okozott. Az Önkormányzat szerződésszegése a Ptk. 6:150. §-ában foglaltakat figyelembe véve kizárja Kaló Csaba szerződésszegését.

Kaló Csaba a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítése iránt peres eljárást indított, a per a Makói Járásbíróságon 4.P.20.166/2021. számon van folyamatban. A 2022. március 21. napján tartott tárgyaláson tanúként meghallgatásra került többek között Nyergesné Kovács Erzsébet és dr. Debreczeni István, dr. Debreczeni István által elmondottak bizonyítják az Önkormányzat szerződésszegését. A polgári perben okirati bizonyítékkal igazoltuk többek között, hogy 2020. január 24. napján írásban megkerestük az Önkormányzatot az együttműködési megállapodás jogi sorsával kapcsolatban, azonban ezzel kapcsolatban dr. Debreczeni István nyilatkozni egyáltalán nem tudott, állította, hogy őt Kaló Csaba soha nem kereste meg, elmondta, hogy 2020-ban havonta tartott a képviselő-testület ülést, tehát lehetőség lett volna arra, hogy a képviselő-testület Kaló Csaba igényéről tárgyaljon. Előadta, hogy a képviselő-testület valószínűleg azért nem tárgyalta Kaló Csaba igényéről, mert az nem volt releváns. Elmondta továbbá, hogy nem is tervezték az üdülő felújítását.

Míndezek egyértelműen alátámasztják az Önkormányzat szerződésszegését, amely szerződésszegést kifejezetten az Önkormányzat ellenőrzési körében felmerült körülmény okozott, az Önkormányzat elmulasztotta teljesíteni az együttműködési megállapodásban vállalt felújítási, korszerűsítési munkálatok elvégzésére vállalt kötelezettségét, amely mulasztás megakadályozta Kaló Csabát abban, hogy az üdülő a piaci viszonyoknak megfelelően profitorientáltan üzemeltesse és abból hasznot realizáljon.

Az Önkormányzat azonnali hatályú felmondásának jogszerűtlenségét egyébként alátámasztják a Hír Tv Panaszkönyv c. műsorának 2020.06.13. napi adásában foglaltak. A felvétel www.youtube.com/watch?v=mbNFY9bnuSo&t=9s&ab_channel=HírTV c. weboldalon érhető el, a felvétel 31 perc 05 másodperce és 41 perc 05 másodperce között tekinthető meg az ügy szempontjából releváns rész. A felvételen látható, hogy 2020 tavaszán az üdülő annak ellenére is rendezett állapotú volt, hogy Kaló Csaba az Önkormányzatot elérni nem tudta, ügyével az Önkormányzat egyáltalán nem kívánt foglalkozni. Kaló Csaba az együttműködési megállapodásban foglaltakat nem szegte meg, az üdülő karbantartását a szerződésnek megfelelően elvégezte.

Kaló Csaba mindezek ellenére peren kívül meg kíván állapodni az Önkormányzattal, egyezségi ajánlata az alábbi: amennyiben az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy megfizet Kaló Csabának 22 596 000 Ft kártérítést, abban az esetben a késedelmi kamat megfizetése iránti igényének érvényesítésétől eltekint. A keresetlevélben és a keresetmódosításban részletesen kimunkálta Kaló Csaba azt, hogy kártérítési igénye pontosan milyen tételekből tevődik össze, így azt jelen egyezségi ajánlatban megismételni nem kívánom, hiszen az az Önkormányzat rendelkezésére áll. Kereseti kérelmét egyébként 29 872 978 Ft kártérítés és annak 2019. augusztus 3. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes

késedelmi kamata megfizetése iránt terjesztette elő, majd követelését 22 596 000 Ft és annak járulékaira leszállította. A leszállított keresethez viszonyítva is méltányos Kaló Csaba egyezségi ajánlata, ugyanis ilyen összegű tőketartozás vonatkozásában a késedelmi kamat sem elenyésző mértékű.

A fent leírtakra tekintettel kérem szíveskedjenek 15 napon belül jelezni, hogy az Önkormányzat részéről fennáll-e az egyezségkötés iránti szándék és az egyezségkötés érdekében előzetesen Ügyfelemmel peren kívül kíván-e egyeztetni.

Ózd, 2022. július 5.

Tisztelettel:

dr. Ligárt Anna ügyvéd
3600 Ózd, 145/1 Országút 10. sz.
KASZ/36020281

Kaló Csaba jogi képviselőjeként
dr. Ligárt Anna ügyvéd