



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.
Tel.: 47/513-250 Fax.: 47/311-404



Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

E l ő t e r j e s z t é s - a Képviselő-testületnek -

az ART ÉRT Alapítvány Elnökének kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzata a 10920/222/2008. (VII.23.) sz. KT. határozatában foglaltak szerint nem lakáscélú hasznosításra bérbeadta a tulajdonában álló Sárospatak, Szent Erzsébet u. 26. fsz. 2. ajtószám alatti, korábban lakásként használt ingatlant a Sárospatak ART ÉRT Alapítvány részére.

A 2008. július 29-én 5 éves időtartamra (2013. július 1-ig) megkötött helyiségbérleti szerződés tartalmazta, hogy bérlo a lakás megnevezésű ingatlant kizárólag nem lakáscélra, azaz „*nonprofit képzőművészeti kortárs galéria tevékenység*” folytatására hasznosíthatja, melyért bérlo **5.000 Ft/hó** helyiségbérleti díjat köteles fizetni.

A szerződés megkötésekor a Képviselő-testület akkor érvényben lévő, határozatba foglalt ajánlása szerint a nevezett ingatlanra vonatkozó bérleti **díj 99.620 Ft/hó** lett volna, de az Alapítvány által folytatott tevékenység támogatása céljából 5.000 Ft/hó összegű bérleti díj került meghatározásra.

A helyiségbérleti szerződés egyik lényeges eleme a 15. pont, mely szerint „*Bérbeadó e határozott időre kötött szerződést önkormányzati érdekből – cserehelyiség biztosítása nélkül – egy hónapos felmondási idő mellett felmondhatja.*”

A Képviselő-testület minden évben felülvizsgálja a nem lakáscélú helyiségek ajánlott bérleti díjára vonatkozó határozatát, így azt 2011. évre vonatkozóan is megtette. Ezen felülvizsgálat keretében - de önálló határozatba foglalva - a 15.370-2/361/2010. (XII.17.) sz. határozatban módosításra került az ART ÉRT Alapítvány által bérelt ingatlan helyiségbérleti díjára vonatkozó javaslat is, mely **20.000 Ft/hó** összegben került megjelölésre. Ezzel a Képviselő-testület ismét kifejezte azon szándékát, hogy továbbra is jelentős mértékben támogatni kívánja az Alapítvány tevékenységét, hiszen a bérlet tárgyát képező, kiemelt városközpont kategóriában elhelyezkedő ingatlan kedvezmény nélküli bérleti díja – a KT. ide vonatkozó 15.370-2/360/2010. (XII.17.) sz. határozatában foglaltak szerint – havi **103.604 Ft + ÁFA** lett volna.

Bérlo a számára megajánlott 20.000 Ft/hó összegű bérleti díjat nem fogadta el, levélben arra hivatkozott, hogy ő a bérleti szerződés 7. pontjában rögzített 5.000 Ft/hó bérleti díjat kívánja továbbra is fizetni. Indoklásul kifejtette, hogy a 1993. évi LXXVIII. sz. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény (továbbiakban: Lakástv.) értelmében a helyiségbérleti díj mértékében felek szabadon állapodnak meg, álláspontjuk szerint a bérleti díj emelését nem előzte meg egyeztetés, így a szerződésben rögzített összeget tekintik fizetendő bérleti díjnak.

Miután a bérleti díjak emelését jelentős önkormányzati érdek tette szükségessé, s a megemelt bérleti díj elutasítása önkormányzati érdeksérelemmel jár (az önkormányzat aktuális vagyoni helyzete, a bérbeadott ingatlant érintő bérbeadói kötelezettségek költségnövekedése, stb.), így a megemelt összegű bérleti díj nemfizetése a bérleti szerződés felmondását tette szükségessé.

Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés korábban idézett 15. pontjában biztosított jogosultságok alapján a bérleti szerződést **2011. február 28.** napjával, egy hónapos felmondási időt biztosítva felmondtam, majd ezt követő rendes ülésén a Képviselő-testület azt utólagosan jóváhagyta (5300/97/2011. (III.25.) sz. KT. határozat).

Ennek megfelelően a felmondási idő letelte után írásban kértük az Alapítvány képviselőjében eljáró Csetneki József urat, hogy az ingatlant üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a vagyongadálkodási csoport dolgozóinak, melynek az Alapítvány Elnöke két különböző időpontban megkísérelt átadás-átvételkor sem tett eleget, s mindezt azzal magyarázta, hogy álláspontja szerint a polgármesternek nem volt jogosultsága felmondani a bérleti szerződést, így az véleménye szerint továbbra is érvényben van.

Látván azt, hogy az Alapítvány nem hajlandó tudomásul venni a felmondás tényét, illetve vitatja annak jogszerűségét, kereseti kérelemmel fordultunk a Sátorajáújhelyi Városi Bírósághoz, melyben a Sárospatak ART ÉRT Alapítvány nevezett ingatlan kiürítésére és birtokunkba való visszabocsátására, valamint az elmaradt bérleti- és használati díj megfizetésére való kötelezését kértük.

A 2011. október 17-én indult peres eljárásban ismertetésre került a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal – mint az önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szerv – 2011. augusztus 11-én közölt írásos állásfoglalása, mely szerint **„...jelen esetben a Képviselő-testület nem hatósági hatáskörében járt el, álláspontom szerint a polgármester a képviselő-testületet a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 9. §-a alapján jogosan képviselte.”**

Önkormányzatunk érvelését az előzőekben kifejtett Kormányhivatali állásponttal erősítettük meg, és az abban foglaltakat teljes mértékben elfogadva úgy véltük, hogy mivel nem önkormányzati hatósági ügyként minősült a helyiségbérleti szerződés, annak felmondása során a felek a Polgári Törvénykönyv mögöttes szabályait figyelembe véve egyenrangú félként járhatnak el.

2011. november 28-án elsőfokú ítéletet hozott az eljáró Sátorajáújhelyi Városi Bíróság, és Önkormányzatunk álláspontját helytállónak fogadta el abban a tekintetben, hogy:

- a) a bérleti szerződést helyiségbérleti jogviszonynak kell minősíteni és nem lakásbérletnek;
- b) a bérleti jogviszony magánjogi, polgári jogi (azaz mellérendelt) jogviszony, amely nem minősül közigazgatási hatósági ügynek
- c) a bérleti szerződés 15. pontja az önkormányzat részére – a szerződés határozott idejűsége ellenére – jogszerűen biztosít rendes felmondási jogot (30 napos határidővel)
- d) ezt a felmondást külön nem kell megindokolni (azonban az önkormányzati érdeknek fenn kell állnia)
- e) az önkormányzati érdek (közérdek) sérelmét jelenti, ha a szerződés szerinti bérleti díj jelentős mértékben alatta marad a piaci bérleti díjnak (nettó 103e Ft helyett nettó 5 ezer forint, ill. az ajánlott nettó 20 ezer forintos ajánlatot a bérlő nem fogadta el)
- f) a bérleti szerződés megkötése (2008) óta a gazdasági (vagyoni) körülményekben beállott változás olyan lényeges változás, amely alapot ad a díjemelés érvényesítésére;
- g) a bérleti díj bíróság általi módosításának kezdeményezése helyett jogszerű magatartás volt a felmondási jog gyakorlása.

A bíróság azonban az önkormányzat keresetét elutasította. A kereset elutasításának egyetlen indoka, hogy a felmondás jogát a polgármester nem, csak a Képviselő-testület gyakorolhatta volna, vagy előzetes felhatalmazást kellett volna adnia a testületnek a polgármester részére a felmondási jog testület nevében való gyakorlására.

A felmondás alaki okból való érvénytelensége miatt a használati díj iránti igényről a bíróságnak nem kellett rendelkeznie.

Az ítélet hatása, hogy a bérleti jogviszonyt fennállónak és folyamatosnak kell tekinteni.

Az ítélethirdetést követően rendkívüli Képviselő-testületi ülést hívtam össze 2011. november 29-re, és kezdeményeztem a helyiségbérleti szerződés rendes felmondását 30 napos határidő biztosítása mellett. A Képviselő-testület támogatta az előterjesztést, és a határozat még azon a napon közlésre került a bérlővel.

A Testületi ülést megelőzően az ART ÉRT Alapítvány kérelmet intézett Sárospatak Polgármesteréhez és Jegyzőjéhez, és kérte a helyiségbérleti szerződésnek általa kezdeményezett felbontását.

Az előzőekben hivatkozott Képviselő-testületi határozatban ezt a felbontásra irányuló indítványt a Testület nem támogatta. Ezt követően miután a bérlő átvette a Képviselő-testületi határozatot, jelen előterjesztés tárgyát képező kérelemmel fordult a Polgármesterhez, és azonnali hatályú „felmondást” kívánt érvényre juttatni, és kérte, hogy a Testület az előzőekben meghozott döntését módosítsa az előterjesztett kérelmének megfelelően.

Az Elnök Úr mindkét beadványa a közöttünk fennálló helyiségbérlet megszüntetésével kapcsolatban keletkezett, azonban azok tartalma és jogkövetkezményei jelentősen eltérnek egymástól. Éppen ezért az első és második beadványt nem lehet azonos jogcímen való szerződés megszüntetésként értelmezni.

A tisztánlátás érdekében szükséges, hogy a szerződés megszűnési módozatairól magunk is adjunk egy rövid áttekintést, a jognyilatkozatok helyes értelmezése érdekében.

2011. november 28-i levele az alábbiak szerint szól:

„A Sárospatak ART ÉRT Alapítvány és Sárospatak Város Önkormányzata között 2008-ban kötött, jelenleg hatályos bérleti szerződést, amely a Szent Erzsébet út 26. száma alatt működő ART ÉRT Galériának helyet adó helyiségre vonatkozik, a mai nappal felbontjuk.

A kiköltözés határidejéül a mai napon született bírósági ítélet hatályba lépését jelöljük meg.”

Az Elnök Úr által jegyzett levél félreérthetetlenül a **felbontás** terminus technicust használja, amely a szerződésnek a felek közös akaratából, a szerződés megkötésére visszamenőleges hatályú megszüntetését jelenti. Ez tehát – szemben az Elnök Úr által kifejtettekkel – nem egyoldalú, hanem kétoldalú nyilatkozat, nem a jövőre nézve, hanem visszamenőlegesen érvényesül, és nem alkalmazható az ún. használati kötelmek (pl. bérleti jogviszony) esetén, ahol fogalmilag kizárt az eredeti állapot helyreállítása.

A 2011. november 29-i levelében hivatkozott szerződés 13. pontjában többszöri olvasatra sem találtunk „felbontást”, csak a szerződés azonnali hatályú felmondásának lehetőségét.

Az általa közölt november 29-i második levelet nem lehet **felmondásként** értelmezni, hiszen a bérleti szerződés nem biztosítja a bérlő részére a rendes felmondás jogát, jogszabály pedig – a szerződés eltérő rendelkezése hiányában - nem teszi lehetővé a határozott idejű szerződés rendes felmondás útján való megszüntetését.

Azonnali hatályú (rendkívüli) felmondásnak ugyancsak nem tekinthető, hiszen ez esetben indokolási kötelezettsége lenne, konkrétan megjelölve, hogy milyen szerződésszegést követetett el a bérbeadó önkormányzat (a szerződés 13. pontjának második bekezdése szerint).

Az indokolási kötelezettséget nem pótolja, hogy utóbb hivatkoznak a szerződésből eredő kötelezettségek nem teljesítésére, e körben a bérlemény értékesítésére. Ez minden jogalapot nélkülöz, hiszen az esetleges tulajdonosváltás nem akadályozza a bérlőt a használati joga zavartalan gyakorlásában, a szerződés hatályát az alanyváltás (a bérbeadó pozícióban bekövetkező jogutódlás) nem érinti. (Megjegyezni kívánjuk, hogy Jegyző Asszony a tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy a vételár kifizetésére még nem került sor, a tulajdonjog fenntartás ténye nem eredményezhette a tulajdonjog átszállását.) Ily módon a jogszavatossági kötelezettség megszegésére való hivatkozásuk teljesen alaptalan.

A Szent Erzsébet u. 26. alatti ingatlan 2011. január 12-i társasházzá történt átalakítása a bérleti jogviszonyukat egyáltalán nem érintette, így arra vonatkozóan külön tájékoztatási kötelezettség sem terhelte a bérbeadó önkormányzatot. A bérlemény a szerződés megkötésétől kezdődően nem-lakás célú hasznosítás alatt állt, amelyet a fentebb idézett levél is helyiséggként hivatkozik. (Az e körben a bírósági eljárás során részletesen kifejtett, és a bíróság által akceptált érvelésünket nem kívánjuk ehelyütt megismételni.)

Tekintettel arra, hogy a ténylegesen használt és a bérleti szerződés szerinti alapterület közötti eltérés alapján az ART ÉRT Alapítvánnyal szemben többlethasználati igényt nem érvényesítettünk, így az erre való hivatkozásuk sem bír relevanciával.

Mindezek nyomán kétséget kizáróan megállapítható, hogy – állításukkal szemben - az ART ÉRT Alapítvány joghatályosan (azonnali hatályú) felmondást nem közölt az Önkormányzattal.

Az előzőekben részletesen kifejtetteken túl a tárgyi ügy összes körülményéhez tartozik még, hogy az Önkormányzat 2011 augusztusában vételi ajánlatot fogadott el a Szent Erzsébet út 26. szám alatti (ART ÉRT Galériát is magába foglaló) társasház értékesítésére vonatkozóan.

Az ügylethez kapcsolódó adásvételi szerződés 2011 novemberében aláírásra került, így ez is alátámasztja azon önkormányzati érdeket, hogy az ingatlant lehetőség szerint 2011. december 31-ig kiürítsük.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ART ÉRT Alapítvány Elnökének 2011. november 29-i kérelmét az előterjesztésben részletezettek figyelembe vételével vitassa meg, és az Önkormányzat 356/2011. (XI.29.) KT számú határozatában foglaltakat érvényes és végrehajtható döntésnek tekintse.

Sárospatak, 2011. december 8.

Készítette: Cziráki Zsolt főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva
jegyző



Sárospatak
ART ÉRT
Alapítvány



ART ÉRT
Tehetségpont

Tárgy: Bérleti szerződés felbontása

Iktató szám: 63/2011.KL.

3950 Sárospatak, Gárdonyi Géza u. 8. • tel./fax: 47/313-255 • e-mail: info@artert.hu • web: <http://www.artert.hu>

Aros Jánosnak,
Sárospatak Város Polgármesterének
dr. Komáromi Éva
Jegyzőnek
Képviselő testületének
3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.

Tisztelt Címzettek!

A Sárospatak ART ÉRT Alapítvány és Sárospatak Város Önkormányzata között 2008-ban kötött, jelenleg hatályos Bérleti szerződést, amely a Szent Erzsébet út 26. száma alatt működő ART ÉRT Galériának helyet adó helyiségre vonatkozik, ma mai nappal felbontjuk.

A kiköltözés határidejéül a mai napon született bírósági ítélet hatályba lépését jelöljük meg.

Sárospatak, 2011. november 28.

Tisztelettelje üdvözlettel:

Csetneki József

Sárospatak ART ÉRT Alapítvány
elnöke

Sárospatak ART ÉRT
Alapítvány

3950 Sárospatak, Gárdonyi út 8.
Adószám: 18444199-1-05



Sárospatak
ART ÉRT
Alapítvány



ART ÉRT
Tehetségpont

Tárgy: Fenntart nyilatkozat

Iktató szám: 59/2011. KL

3950 Sárospatak, Gárdonyi Géza u. 8. • tel./fax: 47/313-255 • e-mail: info@artert.hu • web: <http://www.artert.hu>

Aros Jánosnak,
Sárospatak Város Polgármesterének
dr. Komáromi Évának
Sárospatak Város Jegyzőjének
Sárospatak Város Képviselő testületének
3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.

Tisztelt Címzettek!

Kézhez kaptuk a Képviselő testület november 29-i keltezésű határozatát, amelyet megdöbbenéssel olvastunk és állapítottuk meg abból a jogellenes joggyakorlás további alkalmazását egy olyan ügyben, amelyet az önkormányzat végre a város érdekeit szem előtt tartva zárhatott volna le, még ha jó hírére foltot is ejt a jogellenes eljárásukat kiváltó elmarasztaló bírósági ítélet.

A felmondás – legyen az rendes, vagy rendkívüli – egyoldalú jognyilatkozat, amely hatályosságához nem kell a másik fél (önkormányzat) hozzájárulása, így a **2011. november 28-án kelt azonnali hatályú felmondásunk a mai napon is él.** Annak visszavonására kizárólag alapítványunk elnöke lehetne jogosult, de – hangsúlyozni kívánjuk – azt nem tesszük meg.

Ezért a Tisztelt testület azon álláspontja és döntése, hogy azt nem fogadja, „nem járul hozzá”, számunkra értelmezhetetlen és abszurd egyben, hiszen a határozat 2. pontjában maga bontja fel azt. A Tisztelt testület, amennyiben jogkövető magatartást kíván gyakorolni, ez ügyben egy dolgot tehet: ***tudomásul veszi jelen fenntartó nyilatkozatunkkal megerősített felmondásunkat.***

A 2011. november 28-án kelt felmondó nyilatkozatunkat továbbra is fenntartjuk.

Az Önkormányzat és Alapítványunk között 2008. júliusában kötött szerződés biztosítja számunkra (a Tisztelt Jegyző asszony egyéb állításaival szemben), azon jogot, amellyel élve megtettük a szerződés azonnali hatállyal történő felbontását. A szerződés 13. pontjában foglalt, a Bérlet azonnali hatállyal történő felmondásának jogait tartalmazó szakaszban az áll, hogy a Bérlet azonnal hatállyal jogosult a bérleti szerződést felbontani, amennyiben a Bérbeadó jelen (2013-ig megkötött határozott idejű!!) szerződésből eredő kötelezettségeinek nem tesz eleget. Ez megvalósult, hiszen az ingatlant eladta, amely tényről a bíróságon a Jegyző asszony maga is nyilatkozott.

A per vélt eredményét megelőzve az Önkormányzat eladta a Szent Erzsébet út. 26. szám alatti ingatlant, amivel közvetlenül állt elő a szerződés 5. pontjában foglalt kötelességének megsértése, hiszen ott az áll, hogy a „Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérletet a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná.” Az eladásról kötött szerződés aláírásának pillanatában pedig ez a helyzet állt elő! Fel kívánjuk hívni a figyelmet, hogy ebben az időpontban – a bíróság ítélete szerint – az Önkormányzatnak és az ART ÉRT Alapítványnak hatályos bérleti szerződése volt az ingatlanra.

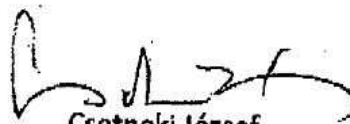
Csak megjegyezni kívánjuk, hogy az ingatlan egyéb státuszában bekövetkezett változásokról (mint Bérlet) nem kaptunk a Polgármesteri Hivataltól semmilyen értesítést. Itt elsősorban arra gondolunk, hogy a szerződésben foglaltakhoz képest – amint az a perben kiderült – számos olyan változás történt, amelyről a Bérbeadónak kötelessége lett volna értesíteni a Bérletet. Ilyen pl. az ingatlan minősítésében beállt változás, a helyrajzi számban történt változás, a bérlemény címében beállt változás. Szintén a perben derült ki, hogy a szerződésben foglalt 50 m² a valóságban 76 m². Jelen Fenntartó nyilatkozatunkban, felmondásunk indoklásaként ezekre a pontokra is hivatkozunk.

Fentiekre figyelemmel tehát továbbra is ragaszkodunk ahhoz, hogy jogkövető módon elfogadják a szóban forgó szerződés általunk történő felbontását. Egyúttal tisztelettel kérjük a Képviselő testületet, hogy ennek szellemében változtassa meg 2011. november 29-én kelt 356/2011. (XI. 29.) KT határozatát.

A Jegyző asszonnyal történt szóbeli egyeztetésünk alapján, az előző levelünkben megfogalmazott határidőt konkretizáltuk, így legkésőbb 2011. december 30-ig az átadást meg tudjuk valósítani.

Sárospatak, 2011. november 29.

Tisztelettel:



Csetneki József

Sárospatak ART ÉRT Alapítvány
elnöke

**Sárospatak ART ÉRT
Alapítvány**

3950 Sárospatak, Gárdonyi út 8.
Adószám: 18444199-1-05

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../..... (.....)

h a t á r o z a t a

az ART ÉRT Alapítvány Elnökének kérelméről

A Képviselő-testület tárgybani előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület az ART ÉRT Alapítvány 2011. november 29-én kelt kérelmében foglaltakat ***elutasítja.***
2. A Képviselő-testület a 356/2011. (XI.29.) számú határozatában foglaltakat továbbra is ***fenntartja.***

Felelős: Polgármester

Határidő: 2011. december 31.

dr. Komáromi Éva
jegyző

Aros János
polgármester