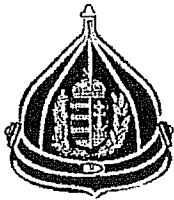


21.6.15



**BUDAPESTI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
GAZDASÁGVÉDELMI FŐOSZTÁLY**



☒ 1139 Budapest, Teve u. 4-6. • 1557 Budapest-138, Pf.: 25.
☎ (06-1) 443-5000/31-581 • Fax.: (06-1) 443-5000/32-582



Ügyszám: 01000 - 3023/2009. bü.
Ea.: Dr. ██████████ r. örgy.

Handwritten notes and signatures:
In case...
[Signature]

J E L E N T É S
Budapest, 2010-03-20.

Jelentem, hogy a fenti számú ügyben az alábbiakat állapítottam meg és hajtottam végre.

A Budapest, XIV. kerület, belterület 32538/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1143 Budapest, XIV. kerület, Hungária körút 46. szám alatt fekvő ingatlannal kapcsolatban a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma 22.G.40.228/2008/2-I. számú végzése 2008. 03. 18-ai keltezéssel elrendeli a Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft. (Welt Kft.) felperesnek a BKV Zrt. alperes ellen, ingatlan adásvételi szerződés létrehozása iránt indított perének az ingatlan-nyilvántartásban történő feljegyzését. Majd néhány hónappal később, a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma 22.G.40.228/2008/6-II. számú és 2008. 07. 07-én kelt végzésével a Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft. kérelmére visszavonja az ingatlan adásvételi szerződés létrehozása iránt indított pernek az ingatlan-nyilvántartásban történő feljegyzését. A felperes visszavonta okafogyottság okán a keresetét.

Ezen bírói intézkedést kiváltó jogorvoslati lépéssel kapcsolatban beszerzésre került a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiumától a címzése szerint az „adásvételi szerződés létrehozása” miatt indított per anyaga. Az iratokat átanulmányozva az alábbiakat állapítottam meg.

A Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft. dr. Bényi E. László ügyvéd által képviselve, 2008. 02. 12-ei keltezéssel adta be kereseti kérelmét az illetékes bíróságra a BKV Zrt. alperes ellen. Maga a kereseti kérelem gyakorlatilag tényszerűen végigsorolja az ügyben végbement történéseket a két fél részéről, attól az időponttól kezdve, ahogy a Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft. és a BKV Zrt. 2006. 09. 04-én megkötötte az adott ingatlanra az adásvételi előszerződést, és amely előszerződés mivel nem fordult át végleges adásvételi szerződéssé - *holott az előszerződés felfüggesztő feltétele teljesült* - okot szolgáltatott a végleges szerződés bírói úton történő kieszközlésére a Welt Kft. részéről.

A keresetlevél első – *jelen ügyrész alapját is képező* – lényegbe vágó megállapítása, hogy a vevő Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft. a 32538/1 hrsz-ú ingatlan 1371/7970 tulajdoni hányadát kívánta megszerezni az előszerződéssel biztosítva, tehát ezzel társtulajdonosává válva a BKV Zrt-nek, az adott ingatlan egészén.

Az csak az előszerződés figyelemelterelő kitétele, hogy a vevő, a Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft., csak az 1371m² használatára jogosult a telekegyüttesen belül. Ez lehet a felek megállapodása, azonban a Ptk. 97. § (1) – (3) bekezdéseiben írtakat - *tehát, hogy a telek sorsa (tulajdonlása) osztja a telken lévő felépítmény sorsát, továbbá hogy a föld tulajdonosának elővásárlási joga van a felépítményre, amely a Welt-Stadt Immobilien Ingatlanberuházó Kft. esetében azt tette lehetővé, hogy kikerülje a közbeszerzési pályázást és minimális áron jusson egy valójában több Milliárdot érő telekhez* – nem írja felül. Ez csak a felületes szemlélő vagy a hozzá nem értők számára készült figyelemelterelő intézkedés volt azt kívánva azzal a mögöttes tényekbe bele nem látók számára ábrázolni, hogy a két szerződő fél ténylegesen valamilyen létező, a két cég napi, üzemszerű működését segítő helyzetet kíván szerződésileg is rögzíteni. A helyzet azonban a valóságban teljesen másként van. A Welt Kft. által – *már az előszerződés révén* - megszerzett és használatára biztosított telekrészt egybe esik a 2-es metró Stadionok megállójának Dózsa György út felőli kijáratával, és annak egyetlen gyalogos megközelíthetőségével, illetve az említett metró megálló lejáratahoz vezető területen az önkormányzat által kiépített „nem fizetős” gépkocsi parkolóval. Az ezen felüli telekrész ugyan aszfaltozott, de csak a környező ingatlanokon álló épületek megközelíthetőségét szolgálja a gyalogos közönség számára. Ott a Welt Kft. semmilyen tevékenységet nem végez, sőt a telek el sincs kerítve a gyalogos forgalom elől. Tehát szerződéssel biztosítani a Welt Kft. „használatát” részére egy valójában közforgalmú területet – *amely funkció megszüntetésével vagy akadályozásával a metró megálló veszítené el létjogosultságát és lenne megközelíthetetlen* – önmagában ellentmondásos kikötés.

A BKV Zrt. oldaláról szemlélve a tárgyban szerződési kikötést, sincs olyan működési szituáció, amely a kétharmad / egyharmad telekrészi megosztást bármely életszerű ténnyel alátámasztaná. Sőt a szerződésbe bevett ezen kikötés – *mint ahogy azt fentebb jeleztem* – teljességében ellentétes lenne – *megvalósulása esetén* - a BKV Zrt. üzemszerű működésével és a tömegközlekedést megvalósító közösségi szerepvállalásával. Továbbá ilyen szempontból még érthetlenebbek és indokolatlanabban lennének azok a szerződések, amelyeket a BKV Zrt. saját működésének – *úgymond* - propagálására kötött. Tehát reklámokban hirdeti magát a BKV Zrt., hogy a fővárosban közlekedők őt válasszák, miközben a Welt Kft-vel kötött szerződésében éppen ezt a közösségi funkcióját igyekszik korlátozni.

Az persze más helyzetet fog eredményezni a telek majdani funkciójában, ha az átépítésre kerül és a metró megálló is korszerűsítve lesz a szóban forgó telekegyüttes nagyobb részét kitevő BKV Zrt. irodaházzal egyetemben – amelynek a Welt Kft. részéről történő biztonságos megszerzésére egyébként az egész teleküzlet létrejött .

További figyelemre méltó pozitívuma a keresetlevélnek, hogy sorba vette és melléklet formájában csatolta azon dokumentumokat, amelyek alapvetően azt bizonyítják – *a jelen eljárás rendelkezésre álló adatai tükrében* -, hogy az előre jól kitervel és a Welt Kft. és köre számára komoly haszonnal kecsegtető ingatlanügylet valójában Aba Botond vezérigazgató távozásával, és a végleges adásvételi szerződés aláírását - *eddig nem tisztázott okok miatt* - elodázni kívánó Antal Attila új vezérigazgató belépésével nem került jó ideig tető alá.

A keresetlevél valójában azért nem fordult át valóságos perré, mert idő közben Antal Attila is távozott a BKV Zrt. éléről, és a továbbra is – *nem csak a perrel való fenyegetés okán* - napirenden lévő ingatlan projekt immáron Balogh Zsolt megbízott vezérigazgatósága alatt aláírásra kerülhetett, de akkor is úgy, hogy a Welt Kft. mögött álló Székely Gábor BKV Zrt. felügyelő bizottsági elnök érdekkörébe tartozó Tóthfalusi György BKV Zrt. igazgatósági elnök sürgette Regőczy Miklós értékesítési és kommunikációs vezérigazgató helyett a Welt Kft. számára előnyös helyzet kidolgozására. Aztán Tóthfalusi alá is írta a végleges adásvételi szerződést, amely szerződés bruttó 4 millió Ft-tal magasabb vételárat kötött ki mint az

előszerződés, illetve 10 100 000 Ft-tal magasabbat mint amennyiért a BKV Zrt. 2006-ban a Budapest XIV. kerületi Önkormányzattól vásárolta azt. – Feltehetően ezzel kívántak port hinteni a BKV Zrt. felső vezetői a munkavállalói oldalt képviselő és a tárgyban ingatlaneladáson már korábban fogást találó szakszervezetek szemébe, mondván, hogy milyen gondos és értékében előnyös szerződést kötöttek.

További adalék a végleges adásvételi szerződés tekintetében, hogy mivel Balogh Zsolt a tárgyidőszakban csak megbízott vezérigazgató volt, illetve mert a BKV Zrt-t uraló MSZP-SZDSZ gazdasági érdekkörökben nevezett súlytalan tényezőnek számított – *nem úgy mint elődje Antal Attila* – az igazgatóság két tagja alá is írta a már a Welt Kft. és érdekköre oldaláról nagyon várt ingatlan ügyletet véglegesítő szerződést.

A fenti következtetést teljesen tényszerűen támasztja elsőként alá a Welt Kft-t képviselő Spáhné dr. Szilágyi Éva ügyvéd 2007. 01. 16-án kelt és elektronikus úton továbbított levele a BKV Zrt-t képviselő dr. Boda Erika ügyvédhez.

Ezen levél azon túl, hogy az e tárgyban korábban kelt jelentésben megfogalmazott azon tény is érinti, hogy az előszerződésben foglalt felfüggesztő feltétel már 2006. novemberére teljesült, konkrétan megfogalmazza, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírása Aba Botond felmentésének megindulása óta odázódik el. A levél erre utaló részének megfogalmazása és az eljárás jelenleg rendelkezésünkre álló adatai azt a következtetést engedik megfogalmazni, hogy a BKV Zrt. sérelmére az adásvétel nagy értékaránytalansága miatt már az előszerződés Aba Botond volt vezérigazgató általi aláírásával bekövetkezett a vagyoni hátrány okozása. Azaz az ingatlanügylet nyereszkeszedei között Aba Botond is ott van, bár az ezen történeti tényállási többletet magába illesztő vesztegetés bűncselekményének kimunkálása a nyomozás távolabbi feladataiként lehet megjelölni.

A további történésekhez is Aba Botond volt vezérigazgató személye adja a megfejtést, hiszen miután már jogilag nem lehetett befolyása a Welt Kft. ingatlanszerzési projektjére, annak létrehozásánál már nem bábáskodhatott, és – *a BKV Zrt-nél is bevett szokás szerint* - azon cégbeli bizalmasai is akik szerepet kaphattak volna a végleges adásvételi szerződés létrehozásában – *az új vezető hatására* – vagy eltávolításra kerültek a cégtől vagy háttérbe szorultak. Ennek következtében feltehetően a Welt Kft. ingatlan ügyeltéből származó vagyoni előnyök „ visszaosztásának” lehetősége vagy módja lehetetlenült el Aba Botond távozásával.

Antal Attila vezérigazgató halogató politikájára utal - *illetve a Welt Kft. ügylete kapcsán feltehetően Antal Attila előtt is ismert volt már vagy ismertté vált a beruházással szerzett pénzek visszaosztásának, avagy a projektet támogatók premizálásának folyamata* -, hogy a Welt Kft. képviselőjében eljáró dr. Bényi E. László ügyvéd 2007. 04. 23-ai sürgető és Antal Attilához intézett eléggé sejtelmes megfogalmazású levelére, amelyben az ügyvéd utal arra, hogy Antal Attilának új vezérigazgatóként már volt annyi ideje, hogy „...kellő mélységben átlássa a BKV – nál zajló folyamatokat...” azt válaszolta nevezett, dr. Varga Dóra Katalin ügyvéden keresztül, hogy a „körülményekben” olyan változások álltak be, amelyek miatt „egyes kérdések” közös áttekintése és értelmezése vált szükségessé. Tehát mivel nem Antal Attila volt a premizált személy, azért nem is tartotta időszerűnek a szerződés tető alá hozatalát, bár diplomatikusan nem is zárkózott attól el.

Ezen fent jelzett halogató eredményeként a Welt Kft. fenti ügyvédje 2007. 10. 08-án kelt levelében ismét felszólítja dr. Varga Dóra Katalin ügyvédet, hogy az új vezérigazgató lépjen az ügyben, melynek hatására 2007. 12. 20-án dr. Bényi E. László ügyvéd, Gag El Michael a

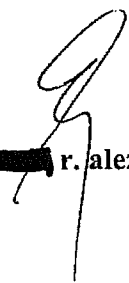
Welt Kft. ügyvezetője és dr. Varga Dóra Katalin ügyvéd a BKV Zrt. képviseletében tárgyaló asztalhoz ültek, amely során a felvett jegyzőkönyvben dr. Varga Dóra Katalin ügyvéd ismét azt nyilatkozza, hogy a szerződéskötés elhúzódása „...a mindkét fél érdekkörében felmerült körülmények miatt következett be.” Tehát egyértelműnek tűnik, hogy a Welt Kft. által nagy bizonyossággal felajánlott premizálás „célszemélyeinek” avagy az összeg nagyságának kérdésében nem sikerült Antal Attilát meggyőzni, sem a Welt Kft-nek sem a cég mögött álló, és a BKV Zrt-nél befolyással bíró személyeknek.


A fenti tárgyalásnak – *mint ahogy az várható is volt* - semmilyen eredménye nem lett a végleges adásvételi szerződés aláírása tekintetében. Ezt konstatálva a Welt Kft. fent nevezett ügyvédje egy 2008. 02. 06-án kelt, immáron sokadik, elektronikus levelében egyértelműen, négy pontban levezeti a kialakult helyzetet és annak esetleges megoldását azzal, hogy közli azt is, hogy amennyiben 02. 15-ig nem kerül megkötésre a végleges adásvételi szerződés, úgy a Welt Kft. bírósághoz fordul az ügyben.

Ezen „ígéret” beteljesítése 2008. 02. 14-én meg is történt, majd miután a BKV Zrt-nél a fentebb vázolt vezérigazgató váltás után ismét erőre kaptak azon személyek, akik Aba Botonddal együtt támogatták a Welt Kft. által tervezett ingatlan projekt megvalósulását, és viszont is várták a Welt Kft. bőkezűségét, Tóthfalusi György elsődleges közreműködésével aláírták a végleges adásvételi szerződést.

A szerződés végleges aláírása – *ismét hivatkozással a Ptk. 97. § (1) – (3) bekezdéseiben írtakra* – azt jelentette, hogy csak az 1371m²-es telken közel 300 millió Ft anyagi hátrány érte a BKV Zrt-t¹. - *Feltehetően ez az összeg közel azonos lehet azzal az összeggel, amely a projekt további történései folyamán „visszaosztásra” került volna.* -

k. m. f.


[redacted] r. alezr.


[redacted] r. ezredes
rendőrségi főtanácsos
főosztályvezető

¹ Az ügybe már bevont i. ü. ingatlanforgalmi és építész szakértő előzetes szóban közölt kalkulációja szerint.