



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT

**a Katona J. u. 54-58. (208940/1. hrsz.) ingatlannal összefüggő jogi
probléma rendezésére**

Készítette: **dr. Szeles Gábor**
jegyző

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Az előterjesztés leadva: 2012. június 22.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20. évi 191 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2012. 06. 28.

Testületi ülés időpontja:
2012. június 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

Évtizedek óta megoldatlan probléma az un. Bogrács Vendéglő és a közvetlen környezetében lévő társasházak tulajdonjoggal összefüggő kérdései. Budapest, XXI., Katona J. u. 54-58. sz. 208940/1. hrsz.

A társasházi tulajdonosok érdekében az önkormányzat vezetése szükségesnek tartja, hogy a jogi helyzet tisztázása valamilyen, jogilag megengedett és lehetséges módon mihamarabb történjen meg felek közreműködésével.

A fennálló helyzet a társasházban lévő lakások jogi sorsát érinti ezért jelen előterjesztés javaslatai a e tárgykörben fennálló akut problémát van hivatva rendezni.

A felvázolt lehetőségek közül a képviselő-testületnek kell az érintett lakosság és az önkormányzat érdekeinek legmegfelelőbbet kiválasztani.

1./ Két külön helyrajzi számon jön létre tulajdonjog bejegyzés, a felépítmény vonatkozásában az azt régebben megvásárló személyek szereznének tulajdonjogot, a telek vonatkozásában az Önkormányzat tulajdonjoga kerülne telekkönyvi bejegyzésre. A két külön, önálló ingatlan későbbi tulajdonosai között egy földhasználati jogra vonatkozó jogviszony, célszerűen szerződés jönne létre, melynek keretében meg kellene állapodni azon fizetési kötelezettségről, mely a felépítmény tulajdonosai részéről áll fenn az Önkormányzat felé.

A Ptk. 97. §-a (1) bekezdés szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, a (2) bekezdés szerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik. Ilyen írásbeli megállapodás a Bogrács Vendéglő elidegenítésével kapcsolatos jogi folyamatban nem volt. Ez a megoldás jogszabályba ütközik.

A jogi megoldás aggályosságán túl gazdaságossági, vagyongazdálkodási szempontok is szóba jönnek, ugyanis az Önkormányzat ennél a megoldásnál a földhasználati joggal összefüggésben felmerülő díjigényen túl egyéb gazdasági elképzelést nem érvényesíthet, lényegében a telek számára a felépítmény fennálltaig egy holt tőke.

2./ A Bogrács Vendéglővel kapcsolatban tulajdoni igényekkel élni kívánó személyek és az Önkormányzat hozzon létre olyan arányban közös tulajdon, amilyen értékarány a telek és az azon található felépítmény viszonylatában megállapítható. Az ügyvéd, aki a Bogrács Vendéglő tulajdoni igényét érvényesíteni kívánó magánszemélyeket képviseli, tett egyfajta ajánlatot, mely ajánlatnak az ellenőrzése a CSEVAK Zrt.-nél folyamatban van.

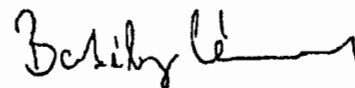
Célszerűnek mutatkozik az értékarányok megállapítása érdekében egy közjegyzői előzetes bizonyítás, mellyel alá lehet támasztani a megkötendő megállapodást, és a későbbiekben akár egy jogvita keretében is azt fel lehet használni.

Mi történik, ha megsemmisül a felépítmény? Erre az esetre megoldásnak mutatkozik egy olyan megállapodás, aminél kiemelve azon előzményeket, mely a közös tulajdon létrejöttéhez vezettek, ebből következően a megsemmisülés esetén a felépítménnyel kapcsolatos tulajdonjog megszűnik, avagy az esetleges jelentős értékcsökkenés esetén a felek okiratilag is fenntartják maguknak a tulajdoni arányok korrekciójának lehetőségét. A megsemmisülés esetére megoldásként mutatkozik egy olyan megállapodási kitétel, miszerint a Bogrács Vendéglő későbbi tulajdonosai erre a felépítményre kötelesek biztosítást kötni, melynek kedvezményezettje az Önkormányzat lenne, és megsemmisülés esetén a tulajdonjog fenntartása mellett a biztosítási kártérítési összeg az Önkormányzatot illetné.

Gazdaságossági szempontból a közös tulajdon, mint megoldás azt a lehetőséget is magában foglalja, hogy a későbbiek során valamelyik tulajdonos magához válthatja a másik tulajdoni illetőségét.

Előny továbbá, hogy mivel kizárólag a felépítmény tulajdonosai használnák a területet, így a használati díj iránti igény is felmerül a túlhasználat ellentételezéseképpen, így az önkormányzati bevételek ugyanúgy fennállhatnak, mint az első megoldási javaslat körében.

Budapest, 2012. június ...



Borbély Lénárd
alpolgármester

Határozati javaslat:

1.)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest, XXI., Katona J. u. 54-58. számú (hrsz: 208940/1.) ingatlanon fennálló megoldatlan jogi probléma rendezéséhez az előterjesztés 1. számú alternatíváját támogatja, mely szerint:

Egyetért azzal, hogy két külön helyrajzi számon jöjjön létre tulajdonjog bejegyzés, a felépítmény vonatkozásában az azt régebben megvásárló személyek szerezzenek tulajdonjogot, a telek vonatkozásában az önkormányzat tulajdonjoga kerülne telekkönyvi bejegyzésre, továbbá külön szerződés kötése a fizetési kötelezettségekről, melyet a felépítmény tulajdonosainak kell teljesíteniük az önkormányzat felé.

A testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: elfogadásra azonnal
Végrehajtásra 2013. június 30.

Felelős: Németh Szilárd polgármester
Végrehajtás előkészítéséért: Werner Péter vezérigazgató Csepel Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2.)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest, XXI., Katona J. u. 54-58. számú (hrsz: 208940/1.) ingatlanon fennálló megoldatlan jogi probléma rendezéséhez az előterjesztés 2. számú alternatíváját támogatja, mely szerint:

Egyetért azzal, hogy a vendéglő tulajdoni igényével élni kívánó személyek és az önkormányzat a telek és az azon található felépítmény viszonylatában fennálló értékarány alapján hozzon létre közös tulajdont közjegyzői előzetes bizonyítást követően, úgy hogy a felek okiratilag is fenntartják maguknak a megsemmisülés, vagy felépítménnyel kapcsolatos tulajdonjog megszűnése esetére a tulajdoni



arányok korrekciójának lehetőségét, továbbá a felépítmény későbbi tulajdonosai legyenek kötelesek olyan biztosítást kötni, melynek kedvezményezettje az önkormányzat lesz és esetleges megsemmisülés esetén a tulajdonjog fenntartása mellett a biztosítási kártérítési összeg az önkormányzatot illetné.

A testület felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: elfogadásra azonnal
Végrehajtásra 2013. június 30.

Felelős: Németh Szilárd polgármester
Végrehajtás előkészítéséért: Werner Péter vezérigazgató Csepel
Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.