



Előterjesztés

59/2024.(V.29.) számú előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. május 29-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Budakalász Vasút sor 10/B. sz. 1770 hrsz. ingatlan elbirtoklásának ügyében hozandó döntésre

Előterjesztő: dr. Göbl Richárd polgármester

Készítette: Szeleczy Szilvia irodavezető

Egyeztetve: dr. Deák Ferenc jegyző

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Tárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat Budakalász Vasút sor 10/B. sz. 1770 hrsz. ingatlan elbirtoklásának ügyében hozandó döntésre

Wieszt József, 2011 Budakalász Vasút sor 10. sz. alatti lakos jogi képviselője az 1770 hrsz. alatti Budakalász Vasút sor 10/B. sz. alatti ingatlan elbirtoklásának ügyében kereste meg az Önkormányzatot.

Wieszt József

- az 1768 hrsz.-ú Vasút sor 10. sz. alatti 661 m²-es kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú ingatlan 7/8 tulajdoni hányadú tulajdonosa,
- az 1769 hrsz.-ú Vasút sor 10/A. sz. alatti 322 m²-es kivett udvar, gazdasági épület művelési ágú ingatlan 3/4 tulajdoni hányadú tulajdonosa,
- az 1771 hrsz.-ú Vasút sor 10/C. sz. alatti 873 m²-es kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan 3/4 tulajdoni hányadú tulajdonosa.

Wieszt József 1968-ban családi házat épített a Vasút sor 10.sz. ingatlanra. 1980-ban a ház tetőtérbeépítése kapcsán értesült arról, hogy a családi ház részben a Budakalász Nagyközségi Tanács tulajdonában álló ingatlanra épült. A jogi helyzet tisztázására megvásárolta a Tanácstól a 1768 hrsz. ingatlan 1/2 részét. Az adásvételt követően a tetőtér beépítésre 1981-ben építési engedélyt és 1982-ben használatbavételi engedélyt kapott. Az ingatlanokat egybekerítette és sajátjaként használja.

2023-ban értesült arról, hogy a tulajdonában és birtokában álló 1768, 1769 és 1771 hrsz. ingatlanokból álló terület közepén fekszik Budakalász Város Önkormányzat tulajdonát képező 1770 hrsz. Vasút sor 10/B. alatti 190 m²-es kivett, gazdasági épület, udvar művelési ágú ingatlan, melynek határvonalai a lakóházán haladnak keresztül.

Az 1770 hrsz. alatti ingatlant Wieszt József 1980 óta folyamatosan, sajátjaként, a többi ingatlannal egybe kerítve birtokolta, ezért szeretné ennek jogi helyzetét rendezni.

Az 1770 hrsz. ingatlan 1992.08.06-án került az Önkormányzat tulajdonába, az elbirtoklási időpontot ettől a naptól kell számítani, mivel korábban Magyar Állam tulajdonában állt az ingatlan és állami tulajdon elbirtoklása nem lehetséges.

Az előkészített szerződés-tervezet szerint:

A felek megállapítják, hogy a korábban állami tulajdonú ingatlannak Budakalász Város Önkormányzata 1992. augusztus 6. napjától kezdődően a tulajdonosa, mely időpontot a felek az elbirtoklási idő kezdő napjaként határozzák meg. Wieszt József 1980. december 30. napjától kezdődően a teljes ingatlant sajátjaként és szakadatlanul birtokolja, ezért azt az elbirtoklás időpontjában hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 121.§. (1) bek. alapján 2002. augusztus 6. napján elbirtoklás jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban megszerezte. A jelenleg hatályos 2013. évi V. tv. 5:44 § (1) bek. foglaltak szerint az elbirtoklás időpontja 2007. augusztus 6.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

5:44. § (1) alapján:

*Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot **ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.***

5:49. §

(1) Az elbirtoklás megszakad, ha

a) a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti;

b) a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy

c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, vagy egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

Megállapítható, hogy a 15 évet meghaladó szakadatlan birtoklás 1992.08.06. óta megvalósult, az elbirtoklás megszakadásának törvényi tényállása nem valósult meg, így Wieszt József az 1770 hrsz. ingatlant a törvény erejénél fogva elbirtokolta.

Melléklet:

- „Megállapodás elbirtoklás jogcímén történő tulajdonjog szerzésről” szóló szerződés-tervezetet
- HÉSZ

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Wieszt József 2011 Budakalász Vasút sor 10. sz. alatti lakos az 1770 hrsz.-ú Vasút sor 10/B. alatti 190 m²-es kivett, gazdasági épület, udvar művelési ágú ingatlant elbirtokolta.

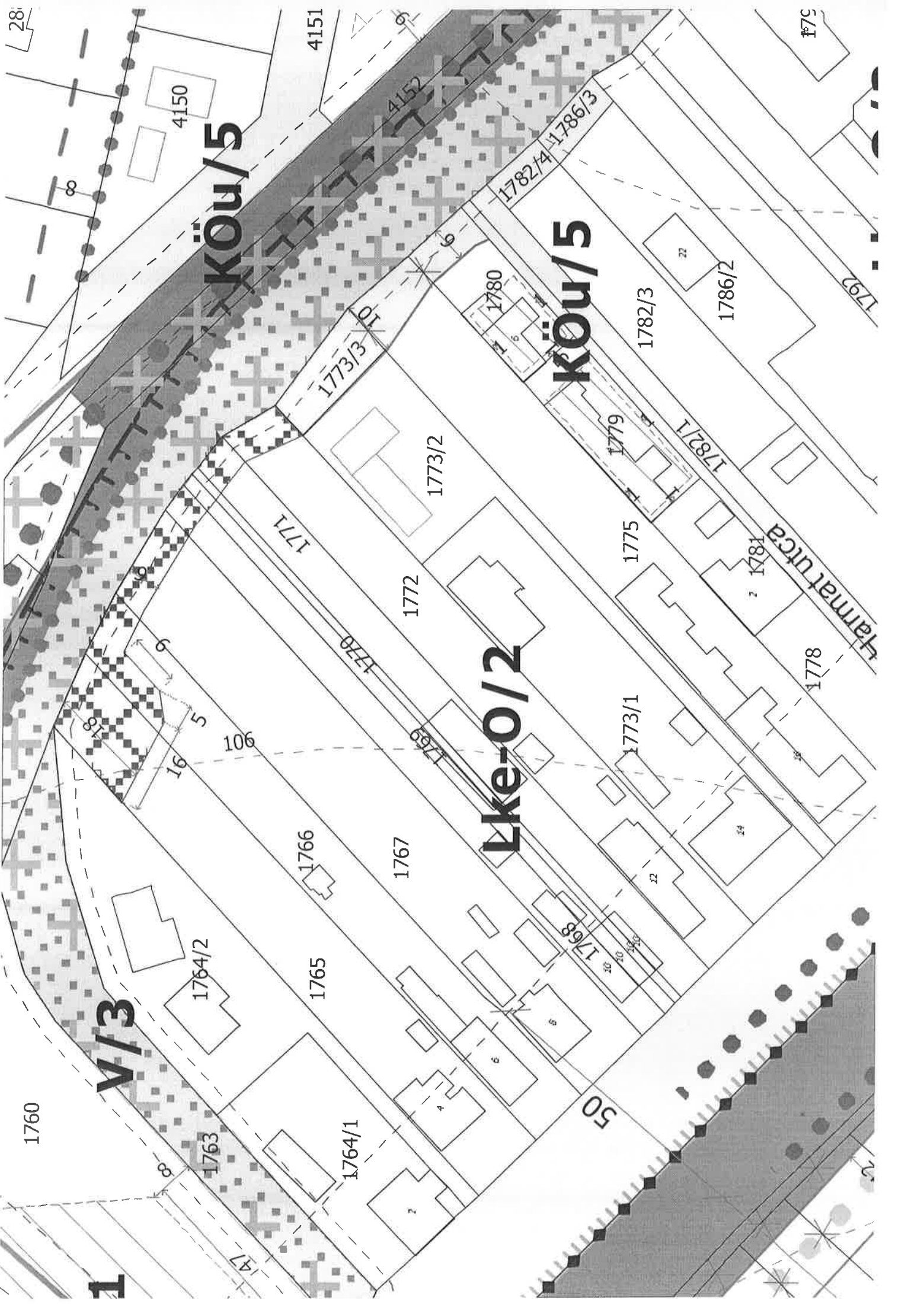
Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a „Megállapodás elbirtoklás jogcímén történő tulajdonjog szerzésről” szóló szerződés-tervezetet aláírja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budakalász, 2024. május 15.

dr. Göbl Richárd
polgármester



Köu/5

Köu/5

Lke-0/2

V/3

Harmat utca

1760

1763

1764/2

1765

1766

1767

1764/1

1771

1772

1773/2

1775

1777

1778

1779

1780

1782/3

1782/2

1782/1

1781

1782

1783

1784

1785

1795

1792

1

50

28

8

106

16

5

8

6

6

6

6

9

4151

4152

4150

1773/3

1782/4

1786/3

22

22

22

22

20

20

20

4

4

4

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

9

DR. KREPÁRT TAMÁS ÜGYVÉD**2011 Budakalász, Petőfi tér 2.****Tel: 06-20-9515-383****Email: drkrepárt@gmail.com****MEGÁLLAPODÁS ELBIRTOKLÁS JOGCÍMÉN TÖRTÉNŐ
TULAJDONJOG SZERZÉSRŐL**amely egyfelől **Wieszt József sz. Wieszt József**sz. alatti lakos, mint **elbirtokló,**

másfelől **Budakalász Város Önkormányzata** (székhely: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószám: 15393661-2-13., KSH számjеле: 15730961-8411-321-13; képviselőtében a /2024 sz. Kt. határozat alapján dr. Göbl Richárd polgármester jár el) mint **tulajdonos** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett jött létre:

A szerződő felek előljáróban rögzítik, hogy

Az elbirtokló a családja tulajdonát képező budakalászi 3415/1 és 3418/1 telekkönyvi betétben felvett ingatlanokra 1968 évben családi házat épített. 1980-ban a ház tetőterét szerette volna beépíteni. Ekkor derült ki, hogy korábbi építkezése részben a Magyar Állam tulajdonát képező, Budakalász Nagyközségi Tanács kezelésében álló ingatlanra történt, ezért a jogi helyzet tisztázása és a tetőtér beépítésének engedélyezése érdekében megvásárolta a Tanácstól a budakalászi 1768 hrsz alatt felvett ingatlan ½ részét.

Az adásvételt követően a tetőtér beépítésre az építési engedélyt, majd az elkészült tetőtér beépítésre tekintettel a használatbavételi engedélyt a Tanácstól megkapta. Az ingatlanokat egybe kerítette és azokat immár több, mint 40 éve szakadatlanul, sajátjaként birtokolja.

Wieszt József tavalyi év folyamán szerzett tudomást arról, hogy az ingatlan – nyilvántartás adatai alapján az általa birtokolt terület közepén fekszik a Budakalász Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, budakalászi 1770 hrsz alatt felvett, 190 nm területű, kivett gazdasági épület és udvar megnevezésű ingatlan.

Az előzményi iratokból és az Önkormányzat jogelődjének építési határozataiból egyértelműen megállapítható, hogy az 1980. évi adásvétel szerződést a felek abban a hiszemben írták alá, hogy azzal a budakalászi 1768 és 1771 hrsz közötti összes ingatlan terület Wieszt József családjának tulajdonába kerül. Az építkezést követően a használatbavételi engedélyt is megkapta, ezt követően senkiben sem merült fel, hogy a lakóháza részben továbbra is idegen tulajdonon áll. A 1770 hrsz alatti ingatlant az adásvételi szerződés aláírásától kezdődően folyamatosan birtokolja.

A jelen megállapodás célja az, hogy az új körülmény ismeretében, a több évtizedes zavartalan, sajátkénti használatnak megfelelően a budakalászi 1770 hrsz alatti ingatlan Wieszt József 1/1 arányú tulajdonába kerüljön.

A fentiek alapján a felek megállapodásukat az alábbiak szerint rögzítik:

Wieszt József elbirtokló

Budakalász Város Önkormányzat tulajdonos
képviseletében dr. Göbl Richárd polgármester

dr. Krepárt Tamás ügyvéd

1., A természetben **2011. Budakalász, Vasút sor 10. sz.** alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban **Budakalász 1770 helyrajzi számon** nyilvántartott, 190 nm alapterületű kivett gazdasági épület, udvar ingatlan az ingatlan – nyilvántartás adatai szerint Budakalász Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi.

A felek megállapítják, hogy a korábban állami tulajdonú ingatlannak Budakalász Város Önkormányzata 1992. augusztus 6. napjától kezdődően a tulajdonosa, mely időpontot a felek az elbirtoklási idő kezdő napjaként határozzák meg. Wieszt József 1980. december 30. napjától kezdődően a teljes ingatlant sajátjaként és szakadatlanul birtokolja, ezért azt az elbirtoklás időpontjában hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 121.§. (1) bek. alapján 2002. augusztus 6. napján elbirtoklás jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban megszerezte. A jelenleg hatályos 2013. évi V. tv. 5:44 § (1) bek. foglaltak szerint az elbirtoklás időpontja 2007. augusztus 6.

A fentiek alapján Budakalász Város Önkormányzata feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a budakalászi 1770 hrsz alatt felvett ingatlanra a tulajdonjog – elbirtoklás jogcímén és 1/1 tulajdoni arányban – Wieszt József javára az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

3., A vagyonszerzési illeték kiszabásának alapjául a szerződő felek az elbirtokolt 1/1 tulajdoni illetőség forgalmi értékét 500.000.- Ft., azaz ötszázezer forint összegben határozzák meg, tekintettel arra, hogy önállóan nem beépíthető és keskenysége miatt önállóan nem is hasznosítható.

4., Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali ügyintézésrel megbízzák és meghatalmazzák dr. Krepárt Tamás ügyvédet (székhely: 2011 Budakalász, Petőfi tér 2., Kamarai Azonosító Száma: 36064096). Dr. Krepárt Tamás ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

5., A szerződő felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a szerződés 2. pontjában foglaltaknak megfelelően a budakalászi 1770 hrsz alatti ingatlanról Budakalász Város Önkormányzata tulajdonjogát törölni és ezzel az ingatlanra a tulajdonjogot – elbirtoklás jogcímén és 1/1 arányban – Wieszt József javára az ingatlan – nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen.

6., A tulajdonos kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem tartozik az önkormányzati törzsvagyon körébe, így az elbirtoklásnak jogi akadályja nincs.

A Felek rögzítik, hogy a jelen okiratban rögzített tulajdonszerzés nem átruházáson alapul, hanem elbirtoklás eredményeként bekövetkezett ún. eredeti jogszerzést mint tényrt rögzít. Ennek megfelelően a szerződés körében nem érvényesülnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény vagyonátruházással kapcsolatos szabályai.

7., Tulajdonos kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett székhellyel rendelkező jogi személy, akit a polgármester a /2024. Kt. határozat alapján képvisel.

Az elbirtokló kijelenti, hogy magyar állampolgár, szerződéskötési képességét a jogszabályok nem korlátozzák.

8., Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek személyes adatai vonatkozásában.

Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy rendelkezésre bocsátott személyi adataik., illetve bemutatott okmányaik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából az ügyintéző a JÜB rendszeren keresztül az illetékes nyilvántartó hatóságot megkeresse.

9., Az okiratszerkesztő ügyvéd az adó- és illetékjogi szabályokról részletesen tájékoztatta a feleket.

10., A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók. A felek jelen 3 oldalból és 10 pontból álló megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budakalász, 2024.

.....
Wieszt József elbirtokló

.....
Budakalász Város Önkormányzata tulajdonos

Alulírott dr. Krepárt Tamás ügyvéd tanúsítom, hogy a jelen szerződés a felek kinyilvánított akaratának és a hatályos jogszabályoknak megfelel, azt a felek előttem írták alá. A szerződést készítettem és ellenjegyzem Budakalászon, 2024. napján:

dr. Krepárt Tamás ügyvéd
2011. Budakalász, Petőfi tér 2.
KASZ 36064096