



JAVASLAT

**Budapest XXI., II. Rákóczi F. út 241/b. (200209/6 hrsz.) számú
önkormányzati tulajdonú ingatlan** kapcsolatos döntéshozatalra

Készítette: dr. Szeles Gábor
jegyző

Előterjesztő: dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
20.13. évi 378. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2013. 12. 18.

Leadási idő:
2013. december 9.

Testületi ülés ideje:
2013. december 18.

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Fazekas László ügyvéd úr Bugja Jánosné képviselőjében eljárva azzal a kérelemmel kereste meg az önkormányzatot, hogy az eredetileg 200209/1. (jelenleg 200209/6) hrsz-ú telken álló (természetben: II. Rákóczi F. út 241/b.) közért felépítmény földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzéséhez az önkormányzat - a földterület tulajdonosa - járuljon hozzá, és ennek alapján az ügyvéd által elkészített Megállapodást a felek írják alá.

1992. 04. 10-én Bugja Jánosné építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő, mely szerint a 200209/1. hrsz-ú (természetben: Budapest XXI., II. Rákóczi F. út 241/B. szám) ingatlanon kíván élelmiszer üzletet létesíteni. A későbbiekben férje Bugja János tulajdonostársként történő feltüntetését kezdeményezte. A II-1159-3/1992., illetve a férje nevét tartalmazó II-1159-5/1992. számú határozattal az építési engedélyt megkapták.

1992. április 8-án kelt szerződéssel a Főváros XXI. Kerület Ingatlankezelő Vállalat a tárgyi területre Területhasználati Szerződést kötött Bugja Jánosnéval. Használat ideje: végleges jelleggel.

II-1159-6/1992. ('92. okt. 19-én kelt) határozattal megkapták a végleges használatba vételi engedélyt. Az engedély a telek tulajdonhoz kapcsolódóan, a használat jellegére, idejére vonatkozó különleges kikötést, feltételt nem tartalmazott, így az építetőnek a felépítmény tulajdonhoz kapcsolódó jogai határozatlan időre szólnak. Tartalmazott viszont felhívást arra, hogy az építető kötelessége az épület feltüntetéséi vázrajz 3 példányát a Fővárosi Kerületek Földhivatalához benyújtani.

Időközben - a II. Rákóczi F. út szélesítési lehetőségeinek vizsgálata során - felmerült az épület jövőbeni helyzetének rendezése iránti igény.

1999-ben az akkori főépítész szakmai véleménye szerint az épületet az út szélesítésekor el kell bontani. Több levélváltás történt, melyek szerint a Bugja házaspár a telket meg kívánta vásárolni az önkormányzattól. 2002-ben a házaspár azt a tájékoztatást kapta, hogy a telek eladás ügyében előterjesztés készül a testület elé. Erre vonatkozó iratot nem találtam.

2005-ben jogszabályváltozás miatt Bugja Jánosné az általa használt önkormányzati tulajdonú területért közterület használati díjat kell, hogy fizessen, a használat 2005. május 1-től kezdődően 25 évre szól.

A tárgyi terület jelenleg meglévő, vagy jóváhagyott szabályozású közlekedési célú közterület (KL-KT-1) övezetbe tartozik, amely beépítésre nem szánt terület, a főváros közlekedési ellátását biztosító célzott terület felhasználási rendszerébe tartozik.

A CSVSZ szerint az érintett területen csak közlekedést szolgáló építmények helyezhetők el.

Telekalakítás miatt az ingatlan helyrajzi száma időközben 200209/6. hrsz-ra módosult.

A terület 1/1 arányú tulajdonosa Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata, besorolása: közterület.

A tulajdonostárs halála miatt lefolytatott hagyatéki eljárást követő közjegyzői eljárásban örökös azért nem tudja a tárgyi épület felének tulajdonjogát megszerezni, mert az ingatlan nyilvántartásba a felépítmény nincs bejegyezve és ennek hiányában a közjegyző e kérdésben nem jár el.

A fellelhető iratok közül olyan, a tulajdonos testülettől származó dokumentumot nem találtam, amely a tárgyi területen történő építkezést kezdeményezte, engedélyezte, vagy jóváhagyta volna. Az iratokban több olyan kezdeményezés, illetve kezdeményezésre utalás szerepel, amelyek a telek tulajdonjog változásával, illetve

azt deklaráló testületi döntés előkészítéséről szólnak, de ilyen előterjesztést a testület nem tárgyalt, így ilyen tartalmú döntés sem született.

A jelenleg hatályos „a nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény az alábbiakat mondja ki:

6. § (1) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - a (2) és (3) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel - nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

7. § (1) A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

(2) A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

A hosszú távú elképzelések miatt a telekingatlan elidegenítése nem javasolható, ennek megtörténte esetén a jövőben az érték többszöröséért kellene az ingatlan tulajdonjogát visszaszerezni, vagy a jövőbeli beruházónak megfizetni. A ráépítéssel történő tulajdonszerzéshez hozzájárulás kiadása szintén nem támogatható, végső soron ugyan abból az okból.

A jelenleg is fennálló közterület használati szerződés a felépítmény használatát, használhatóságát a felépítmény tulajdonosa számára biztosítja.

A hivatkozott rendelet előírásai és az ügyvéd által benyújtott Megállapodás-tervezet 5., 6. pontjában foglaltak között aszinkron van.

Kérem döntésük meghozatala során szíveskedjenek az ismertetett tényállásra figyelemmel lenni.

Budapest, 2013. december 9.



Dr. Szeles Gábor

Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI., II. Rákóczi F. út 241/b. (200209/6 hrsz) KL-KT-1 besorolású önkormányzati tulajdonú közterületen álló magántulajdonú felépítmény tulajdonosával Bugja Jánosnéval kötendő határozathoz mellékelt Megállapodás szövegét elfogadja, felhatalmazza a polgármestert a Megállapodás aláírására.

Felelős: Németh Szilárd polgármester
Végrehajtás előkészítéséért: dr. Szeles Gábor jegyző

Határidő: elfogadásra azonnal
végrehajtásra: 2014. január 31.

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött

egyrésről **BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA** (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.)
képviselésében Németh Szilárd Polgármester, mint nyilatkozatot tevő önkormányzat (a
továbbiakban: telektulajdonos),
másrésről **özv. Bugja Jánosné** (szül: Halász Erzsébet,

1
mint

nyilatkozatot tevő magánszemély (a továbbiakban: felépítmény-tulajdonos),

szereződő felek (a továbbiakban: felek) között az alábbi helyen, időben és részletezett feltételekkel:

1. Felépítmény-tulajdonos férje, néhai Bugja János Budapesten, elhunyt, és ennek kapcsán a hagyatéki eljárásban, számú hagyatékátadó okiratban Dr. Filip Tamás Közjegyző Úr megállapította, hogy „A hagyatéki leltár a hagyatéki vagyon részeként jelöli meg a Budapest XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út 241. számú ingatlanon lévő üzlethelyiséget. A Takarnet Földhivatali Információs rendszerből lekért tulajdon lap – szemle másolat – tanúsága szerint a XXI. kerületi 200209/6. helyrajzi szám alatt felvett „kivett közterület, üzlet” megnevezésű ingatlan 1/1 arányban önkormányzati tulajdon...”.
2. Felépítmény-tulajdonos meghatalmazása alapján dr. Fazekas László ügyvéd, az 1. szám alatt csatolt levélben kérte ingatlantulajdonost, ismerje el, hogy a felépítmény a felépítmény-tulajdonos tulajdona, hogy a felépítményi ingatlant külön telekönyveztetni lehessen az ingatlan-nyilvántartásban, és a hagyatéki eljárásban a hagyatéki tulajdon átadása megtörténhessen.
3. Ingatlantulajdonos Jegyzője dr. Szeles Gábor, a 2. számú mellékletben csatolt levélben úgy nyilatkozott: „... megállapítottam, hogy a tárgyi cím alatti ingatlanra vonatkozóan Bugja János és Bugja Jánosné építetők II-1159-3/92. számú határozattal használatbavételi engedélyt kaptak a telken megépített élelmiszer üzletre vonatkozóan... telek és a felépítmény tulajdonjoga elvált egymástól, így az épület az építetők tulajdona, míg a földterület az Önkormányzaté... az épület, mint felépítmény, tulajdonosainak Bugja Jánosné és néhai Bugja Jánost tudjuk elismerni...”.
4. Felek ilyen előzmények alapján, sajátkező és képviselőjük aláírása alapján kölcsönösen úgy nyilatkoznak, hogy a Budapest XXI. kerületi 200209/6. helyrajzi szám alatt felvett „kivett közterület, üzlet” megnevezésű ingatlan földterülete teljes egészében a telektulajdonos, míg a felépítményi ingatlan egészében és korlátozásmentesen a felépítmény-tulajdonos 1/1 arányú tulajdona.
5. Telektulajdonos ezennel véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy felépítmény-tulajdonos ezen okirat alapján a felépítményre vonatkozóan, a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, ráépítési tulajdonszerzés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.
6. Felek megállapodnak továbbá abban is, hogy a felépítmény-tulajdonos, a telektulajdonos által kiadott mindenkorai közterület-használati engedély alapján és annak tartama szerint, a felépítményi ingatlan alatt és körül elhelyezkedő telekingatlant korlátozásmentesen használja.
7. Felek egybehangzóan tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodást dr. Fazekas László ügyvéd (1143 Budapest, Stefánia út 19. III/2. BÜK: 01-005673) szerkesztette és ellenjegyzte, valamint ellátja az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéssel összefüggő feladatokat is.

Ellenjegyzem:

1

.....
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

.....
Bugja Jánosné

8. Felek egybehangzóan elismerik, hogy a megállapodásban foglaltakkal kapcsolatosan minden jogi felvilágosítást megkaptak, megértettek és elfogadtak.
9. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás előkészítésével, írásba foglalásával és végrehajtásával kapcsolatos költségeiket maguk viselik.
10. A megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv hatályos rendelkezései az irányadók.
11. Felek a jelen megállapodásban foglaltak végrehajtása során jogszerűen és jóhiszeműen kötelesek eljárni, az esetleges jogvitáikat egyezséggel kívánják lezárni, és amennyiben erre már nincs esély, arra az esetre kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság illetékességét.
12. A jelen megállapodás 6 (hat) szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány a telektulajdonost, 4 (négy) példány a felépítmény-tulajdonost, 1 (egy) példány a megállapodást szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet illeti meg, akik a saját példányaikat az aláírást követően átvették.

felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasást és tudomásulvételt követően, sajátkezűleg és képviselőjük által aláírják.

kelt Budapesten, 2013. október napján

.....
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

.....
Bugja Jánosné

A jelen megállapodást szerkesztettem és ellenjegyzem:

dr. Fazekas László ügyvéd
1143 Budapest, Stefánia út 19. III/2.
BÜK nysz.: 01-005673

Ellenjegyzem:

2

.....
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

.....
Bugja Jánosné