



SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK
GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA

**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 356.
MELLÉKLET: 3 db**

TÁRGY: Javaslát tulajdonjog rendezésére

ELŐTERJESZTÉS
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2020. október 26-i rendes ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Rozinka Attila igazgatóságvezető

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága 2020. augusztus 31-én tartott ülésén tárgyalta az Erkel F. u. 6-8. számú Társasház (későbbiekben : Társasház) ügyét és a 453/2020. (VIII.31.) számú határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő szekszárdi 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezése kapcsán a megalapozott döntéshez szükségesnek tartja a Társasház építéskor fennálló telek- és tulajdonviszonyok tisztázását, ezért felhívta a Polgármesteri Hivatalt, hogy - a Társasházzal közösen – teljes körűen tárja fel az előzményeket és a megszerzett információkról tájékoztassa a bizottságot.

Ezúton tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy további levéltári kutatások eredményeként a Polgármesteri Hivatal birtokába jutott az E-146/1975. számon záradékolt változási vázrajz, amely másolata jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi. A vázrajz szerint a ma Erkel F. u. 6-8. szám alatt található társasház 1975-ben úszótelkes formában került volna kialakításra, azonban a vázrajz földhivatali nyilvántartásba történő átvezetése akkor nem történt meg.

A Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályának vezetőjével folytatott személyes egyeztetés alapján térképezési hiba történt. Ennek javítása térképezési hiba címen történhet, amely esetben a Társasház, a hozzá tartozó úszótelekkel külön helyrajzi számon kerülne átvezetésre a földhivatali nyilvántartásba. A 797 és 798 hrsz-ú ingatlanok társasházat körülölelő része pedig egy helyrajzi számra összevonva az Önkormányzat tulajdonába kerülne. Az osztályvezető kiemelte, hogy a Földhivatal ezt fogadja el jogszerű állapotnak.

Az egyeztetés során a Földhivatali Osztály vezetője az eltelt időre való tekintettel a tulajdonjogok rendezésére további alternatívákat vázolt fel, miszerint a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan területe is a Társasház tulajdonába kerülhetne, amely történhet

- a 798 hrsz-ú ingatlan Társasház részére való értékesítésével (2. melléklet) vagy
- mivel a Társasház több, mint 40 éve az adott területen fekszik, a Társasházzal elbirtoklási szerződés kötésével, amely során a területet az Önkormányzat a szerződésben foglaltak szerint elbirtoklás címén engedi át a Társasház részére (3. melléklet).

Szabó Gyula, mint az Erkel F. u. 6-8. társasház (későbbiekben: Társasház) közös képviselője legutóbbi betérjesztésében azzal a kéréssel fordult Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatához, hogy a Társasház élne az elbirtoklás tényének érvényesítésével, mivel a Társasháznak anyagi fedezete nincs a tárgyi ingatlan piaci áron történő megvásárlására, azonban a tárgyi ingatlant több mint 40 éve használja, és a Társasház szétválásához elengedhetetlen a hivatkozott ingatlan tulajdonjogának tisztázása.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2003. évi V. törvény 5:44. §-a rendelkezik az elbirtoklásról:

„(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.”

Az elbirtoklás egyik feltétele, hogy az elbirtokló az ingatlant sajátjaként birtokolja.

- A sajátként birtoklás egyrészt azt jelenti, hogy külső megnyilvánulásaiban úgy birtokol, mintha tulajdonos lenne, például fizeti az ingatlan közterheit, karbantartja az ingatlant, stb.
- A sajátként birtoklás másik ismérve, hogy a birtokos alapos okkal feltételezheti, hogy birtoklását kívülálló személy – akár a tulajdonos – nem szakíthatja meg. Ez nem azt jelenti, hogy azt kell hinnie, hogy ő a tulajdonos, hanem azt kell feltételeznie, hogy az ingatlan a sajátja. Így nem lehet szó elbirtoklásról, ha a birtokosnak a birtoklásra más jogcíme van, például bérlőként vagy szívességi használóként birtokolja az ingatlant.

Az ingatlant elbirtokló személy a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzi meg, azaz a tulajdonszerzésnek a bejegyzés nem feltétele. Az elbirtokló igényelheti, hogy tulajdonszerzését az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Ez azért fontos, mert ha az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos időközben jóhiszemű harmadik személynek eladja az ingatlant, aki az ingatlan-nyilvántartási adatokban bízva szerez tulajdont, e személlyel szemben az elbirtoklásra nem lehet hivatkozni. Az elbirtoklás megállapítását és az elbirtokló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti intézkedést elsősorban bírósági perben szokták kérni. Ennek oka, hogy a tulajdonos általában vitatni szokta az elbirtoklást, vagy pedig nem is sikerül vele kapcsolatba lépni. Nem feltétlenül szükséges azonban bírósághoz fordulni az elbirtoklás miatt. Amennyiben a tulajdonos az elbirtoklást elismeri, és az elbirtokló tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájárul, akkor a felek erről megállapodhatnak. Az ilyen megállapodás alkalmas az elbirtokló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ha a törvényben előírt alaki és tartalmi feltételeknek megfelel. Az ilyen szerződést, hogy bejegyzésre alkalmas legyen, közjegyzői okiratban vagy ügyvéd/jogtanácsos által ellenjegyzett okiratban kell megkötni. A társasház gyakorlatilag ennek a szerződésnek a megkötését kéri az önkormányzattól.

Fentiek alapján három változatú határozati javaslatot terjeszttek a T. Bizottság elé, az „A” jelű javaslat az 1975-ben készült változasi vázrajz átvezetését, a „B” változat a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan Társasház számára történő értékesítését, míg a „C” változat a Társasházzal kötendő elbirtoklási szerződés megkötését támogatja.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2020. október 15.

Rozinka Attila
igazgatóságvezető

„A”

Határozati javaslat

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának .../2020. (X.26.) határozata
a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság alcím 1.4. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. kéri a TMKH Földhivatali Osztályát, hogy az általa jogszerűnek tartott, 1975-ben készült E-146/1975. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelő állapotot térképészeti hiba jogcímen vezesse át a földhivatali nyilvántartásban.

Határidő: 2020. október 26.

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy gondoskodjon az 1. pontban meghatározott feltételekkel történő földhivatali átvezetésről.

Határidő: 2020. november 30.

Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző

„B”

Határozati javaslat
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának .../2020. (X.26.) határozata
a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága

1. javasolja a közgyűlésnek a SZMJV Önkormányzata tulajdonát képező Szekszárd 798 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítését az Erkel F. u. 6-8 sz. társasház részére.

Határidő: 2020. október 26.

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. felkéri a Polgármesteri Hivatalt az 1. pontban meghatározott ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésére és a bizottság elé terjesztésére.

Határidő: 2020. november 15.

Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző

„C”

Határozati javaslat
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának .../2020. (X.26.) határozata
a Szekszárd 798 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága

1. javasolja a közgyűlésnek a SZMJV Önkormányzata tulajdonát képező Szekszárd 798 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjogának Erkel F. u. 6-8. számú társasház számára - elbirtoklási szerződés keretében történő - átruházásához.

Határidő: 2020. október 26.

Felelős: Bomba Gábor elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt az elbirtoklási szerződés előkészítésére és a közgyűlés elé terjesztésére.

Határidő: 2020. november 15.

Felelős: dr. Gábor Ferenc jegyző

SZEKSZÁRD község

Megosztási vázrajz

6733/20-21 122 helyrajzi számú földrajzi területről

Méretarány: 1:1000

| Számok | Terület (m ²) | Hasznosított terület (m ²) | Méretarány | Hasznosított terület (m ²) | Terület (m ²) |
|---------------------|---------------------------|--|--------------|--|---------------------------|
| 6733/20 | 126 | 6733/20 | MAGYAR ÁLLAM | 116 | |
| 6733/21 | 198 | 6733/21 | MAGYAR ÁLLAM | 211 | |
| 6733/22 | 227 | 6733/22 | MAGYAR ÁLLAM | 226 | |
| Díjazás | 554 | | | 553 | |
| A földrajzi terület | | | | | |
| terület | 553 | | | | |

Az adatokat a 1273-12. sz. Földrajzi térképről vettük át.

Készítette: SZEKSZÁRD, 1974. máj. 28. n. Horváth Ernő

A helyrajzi vázrajz és területszámítás helyes.

1974. máj. 28. n. Kétszemélyesen

Különb. példányok

1974. máj. 28. n. A Városi Tanács VIII. Kiszéllé Címűje ezen műtervezést jóváhagyja.

1974. máj. 28. n. A Városi Tanács VIII. Kiszéllé Címűje ezen műtervezést jóváhagyja.

SZEKSZÁRD



A Szekszárdi Községi Tanács VIII. Kiszéllé Címűje ezen műtervezést jóváhagyja.



6733/20-21 122 helyrajzi számú földrajzi területről

E-146/1975

SZEKSZÁRD

Horváth

5020/253

Üsztelemek kialakítás

1:1000

Megosztási vázrajz

1974. máj. 28. n.

HORVÁTH ERNŐ

1974. máj. 28. n.

2. melléklet

http://map.mcs.hu/0018/mappala/Szakaszadajajelo/primfayou.php

Nyomtatás



2020.08.27. Szakaszad. M: 1:800

2020.08.27. 8:15

1/1

3. melléklet

<http://map.americum.hu:8108/images/Szekesfehervar/igazsagterkep/terkepnyomtatasa.php>

Nyomtatás



2020.08.27. Szekesfehervar, M = 1:800

Elbirtással
megszerzett kisközségi
terület

2020.06.27. 8:15

1/1