



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: alaki hibás szerződés kijavítása csereszerződés megkötésével

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés célja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, valamint magántulajdonban álló helyiségek tulajdoni helyzetének rendezése.

Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzattól az 1993. december 29-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a 6920/0/A/2 hrsz. alatt felvett helyiséget. A helyrajzi szám tévesen került megjelölése az adásvételi szerződésben, hiszen Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné vételi szándéka a 6920/0/A/1 hrsz-ú műhely megjelölésű ingatlanra vonatkozott, melyet birtokba is vettek. A helyiség vételárát részletekben vállalták megfizetni. Kazatsay Imrénének és Kazatsay Imrénének 2018. november 26. napján 2.491.728,-Ft vételárhátraléka van.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Budapest XII. kerület, 6920/0/A/1 hrsz-ú, 60 m² nagyságú öröklakás tulajdonosa az Önkormányzat, míg a 6920/0/A/2 hrsz-ú, 71 m² nagyságú műhely Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné 1/2-ed-1/2-ed tulajdonát képezi.

Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné kifogásolta, hogy a megvásárolt ingatlan helyrajzi száma mind az adásvételi szerződésben, mind pedig az ingatlan-nyilvántartásban elírásra került, ugyanis ők ténylegesen a 6920/0/A/1 hrsz-ú ingatlant vásárolták meg, azonban alaki hiba miatt az ingatlan-nyilvántartásban más ingatlanhoz került bejegyzésre a tulajdonjoguk.

Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné a 6920/0/A/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának tudják és tekintik magukat, azt már lassan 25 éve tartják birtokukban. Az ingatlan-nyilvántartás szerint Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné tulajdonát képező 6920/0/A/2 hrsz. alatt helyiséget pedig az Önkormányzat birtokolja, tehát a földhivatali nyilvántartás fordítva tartalmazza az ingatlanok tulajdonosainak adatait.

Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné régóta élnek a kerületben, idős korukra tekintettel szeretnék rövid időn belül rendezni az ingatlan jogi helyzetét.

A helyiségekre elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a 6920/0/A/1 hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke 16.000.000,- Ft összegben, a 6920/0/A/2 hrsz. alatt felvett ingatlané 19.500.000,- Ft összegben került megállapításra. A két helyiség közötti értékkülönbözlet 3.500.000,- Ft.

Tekintettel arra, hogy a csereszerződés a hatályos jogszabályok szerint illetékköteles, a vagyonszerzési illetéket a megszerzett ingatlan tekintetében Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné köteles megfizetni, míg az Önkormányzatnak személyes illetékmentessége következtében illetékfizetési kötelezettsége nincs.

Az Önkormányzat beszámítja a két helyiség közötti 3.500.000,- Ft összegű értékkülönbözletbe a 2.491.728,- Ft összegű vételárhátralékot. Továbbá az Önkormányzat a fennmaradó összegből vállalja

megfizetni a Kazatsay Imrét és Kazatsay Imrénét terhelő vagyonszerzési illetéknek megfelelő összeget, 640.000,- Ft-ot.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Bp. Főv. XII. ker. Önk. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 13/B. § (2) bekezdése szerint az Önkormányzatot illető behajthatatlannak nem minősülő követelésről való teljes vagy részbeni lemondására, tovább a tulajdonosi jogok gyakorlása során egyéb kedvezmény nyújtására kivételesen, kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha az az egyéb várható előny miatt az Önkormányzat érdekében áll. Jelen esetben az Önkormányzat a helyiség tulajdonjogának rendezésével hasznosítani tudja az ingatlan-nyilvántartás szerint is tulajdonába kerülő helyiséget, ami így bevételt tudna termelni az eddigi kiadás (közös költség) helyett, így az Önkormányzat az ügylettel vagyonszerzést nem szenved.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XII. kerület, 6920/0/A/1 hrsz. alatt felvett helyiség tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás szerint Kazatsay Imre és Kazatsay Imréné 1/2-ed-1/2-ed arányú tulajdonát képező Budapest XII. kerület, 6920/0/A/2 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjogára cserélje az előterjesztésben foglalt feltételekkel. Kazatsay Imrét és Kazatsay Imrénét terhelő, a 6920/0/A/1 hrsz. alatti ingatlan szerzésével kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségnek az Önkormányzat tesz eleget a két ingatlan között fennálló vételárkülönbözet alapján. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a csereszerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2018. 12. 4.


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző