

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.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Budapest XII. kerület, 7785/5/A/1 hrsz-ú, 34 m² nagyságú ingatlan tulajdonosa az Önkormányzat, míg a 7785/5/A/2 hrsz-ú, 24 m² nagyságú ingatlan Hanuska Vilmos tulajdonát képezi.

Hanuska Vilmos az 1993. december 27. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a 7785/5/A/26 hrsz. alatt felvett helyiséget. A helyrajzi szám téves megjelölése miatt ez a szerződés 1994. október 31-én módosításra kerül azzal, hogy az adásvétel tárgya a 7785/5/A/2 hrsz-ú helyiség. Hanuska Vilmos kifogásolta, hogy a megvásárolt ingatlan helyrajzi száma mind az adásvételi szerződésben, mind pedig az ingatlan-nyilvántartásban elírásra került, ugyanis ő ténylegesen az általa használt, 7785/5/A/1 hrsz-ú ingatlant vásárolta meg, azonban alaki hiba miatt az ingatlan-nyilvántartásban más ingatlanhoz került bejegyzésre a tulajdonjoga.

Hanuska Vilmos a 7785/5/A/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának tudja és tekinti magát, azt már több mint 25 éve tartja birtokában. Az ingatlan-nyilvántartás szerint Hanuska Vilmos tulajdonát képező 7785/5/A/2 hrsz. alatt helyiséget pedig az Önkormányzat birtokolja, tehát a földhivatali nyilvántartás fordítva tartalmazza az ingatlanok tulajdonosainak adatait.

Hanuska Vilmos 77 éves elmúlt, nagyon régóta dolgozik a XII. kerületben, az egyik legrégebb óta működő kisipari műhely az övé, mely mint háztartási kisgép-szervíz nagy meglegedésre szolgál a lakosság körében. A Budai Villany Kiszövetkezet - ahol Hanuska úr is dolgozott – 1985-ben kapta meg a XII. kerületi Tanácstól az általa jelenleg birtokolt helyiség használati jogát, amit Hanuska Vilmos a Budai Villany Kiszövetkezett jogutódjaként 1992. december 1-jén vett át.

Hanuska Vilmos az adásvételi szerződés 1993-as megkötésekor abban a hitben volt, hogy az általa birtokolt helyiséget vásárolja meg, a vételárat is megfizette az Önkormányzat felé, így idős korára is tekintettel nagyon szeretné rövid időn belül rendezni az ingatlan jogi helyzetét. Hanuska Vilmos teljes bizonyító erejű magánokiratban bizonyította, hogy az ingatlan megvételét megelőzően is ebben a helyiségben dolgozott.

A rendezetlen tulajdoni viszonyok helyreállítása érdekében a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt peres eljárások voltak folyamatban az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása, továbbá az adásvételi szerződés módosítása tárgyában. A peres eljárások során a tulajdoni állapotok nem kerültek rendezésre. Erre, Hanuska Vilmos idős korára, valamint lakosság általi megbecsültségére tekintettel kívánjuk a tulajdoni viszonyokat a tényleges természetbeni állapotokhoz igazodva rendezni. Az Önkormányzat érdeke is a tulajdonviszonyok rendezése, tekintettel arra, hogy az önkormányzati helyiség hasznosítása az ingatlan-

nyilvántartásnak megfelelően tudjon megvalósulni. A helyiségekre elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a 7785/5/A/1 hrsz. alatt felvett ingatlan forgalmi értéke 8.240.000,- Ft összegben, a 7785/5/A/2 hrsz. alatt felvett ingatlané 6.040.000,- Ft összegben került megállapításra. A két helyiség közötti értékkülönbözlet 2.200.000,- Ft.

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

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 helyiségek tulajdonjogának rendezésével hasznosítani tudja a végre az ingatlan-nyilvántartás szerint is tulajdonába kerülő helyiségeket, 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 fogadják 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, 7785/5/A/1 hrsz. alatt felvett helyiség tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás szerint Hanuska Vilmos tulajdonát képező Budapest XII. kerület, 7785/5/A/2 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjogára cserélje, valamint hogy a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Bp. Főv. XII. ker. Önk. rendelet 13/B. § (2) bek. alapján a Polgármester az értékkülönbözetről lemondjon, azzal, hogy a vagyonszerzési illetéket a megszerzett ingatlan tekintetében Hanuska Vilmos köteles megfizetni. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a csereszerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2018. 10.15.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző