



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: közös tulajdon megszüntetése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

A Budapest XII. kerület, 8044/1 hrsz. alatt felvett, természetben Bp. XII. ker., Fürj u. 14/b. sz. alatt fekvő ingatlanon egy kétlakásos társasház áll, mindegyik lakás különálló épületben. A Fürj utcához közelebb eső, fszt. 1. sz. alatti, 94 m² alapterületű lakás magántulajdonban van.

A Fürj utcától távolabbi épületben egy lakás található fszt. 2. sz. alatt, 136 m² alapterülettel. A lakásnak az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 9 tulajdonosa van: Schaffer Márton, Schaffer Antal, Tiefenbach Rezsőné, Kaposvári Mária, Pataki Istvánné, Huber Ferenc és Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat. Az Önkormányzat tulajdoni hányadrésze 3/24.

Nyilvántartásunk szerint az önkormányzati tulajdoni rész 1982. április 16-án kelt bérleti szerződéssel Takáts Gyuláné részére került bérbeadásra, aki 1983. június 5. napján elhunyt. Az előzményi iratokat áttekintve megállapítható, hogy a tulajdonostársak közül ketten is rendelkeznek az IKV-val megkötött bérleti szerződéssel (Pataki Istvánné, Kaposvári Mária nyugdíjasok). A megállapított bérleti díjat folyamatosan fizetik. A 136 m² alapterületű lakásból tulajdonostársaink három kis lakást alakítottak ki.

Az Önkormányzat által elkészített értékbecslés az önkormányzati tulajdoni hányad értékét 5.330.000,- Ft összegben állapította meg, melynek ismeretében tulajdonostársaink úgy nyilatkoztak, hogy az Önkormányzat 3/24-ed tulajdoni hányadát meg kívánják vásárolni.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tervének 4.2.2. pontja rendelkezik a felépítményes ingatlanokra vonatkozó vagyongazdálkodási koncepció pontos tartalmáról, mely szerint a vagyongazdálkodási koncepció kidolgozása során alapvető szempont, hogy az adott önkormányzati vagyonelem fenntartása és üzemeltetése ne jelentsen az önkormányzat számára ráfizetést, illetve lehetőség szerint kimondottan hasznot hajtson.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdoni hányad természetben nem beazonosítható, önállóan bérbeadás útján nem hasznosítható, így Önkormányzatunk számára kedvezőbb, ha a közös tulajdon a tulajdonostársak részére történő értékesítéssel megszüntetésre kerül.

Jogsabályi hivatkozások:

A **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** a közös tulajdonnal kapcsolatban az alábbiakról rendelkezik:

5:73. § *[A közös tulajdon fogalma]*

(1) A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillettehet.

5:74. § [A tulajdonostársak joga a birtoklásra és használatra]

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.

5:75. § [A közös tulajdon hasznainak szedése, költségviselés és veszélyviselés]

A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

5:76. § [A közös tulajdon állapotának megóvása]

Az állapot megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni. Ilyen kiadások előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

5:83. § [A közös tulajdon megszüntetése iránti igény]

(1) A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

5:84. § [A közös tulajdon megszüntetése]

(1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit.

(2) Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, vagy a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

Az ingatlanrészt az Önkormányzat vagyontáskasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván, erre tekintettel a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 5. § szerinti üzleti vagyont képez.

A Rendelet 12. § (2) bekezdésének a) pontja szerint a forgalomképes önkormányzati vagyon bérbe-, illetőleg használatba adás útján történő hasznosításáról 150 millió Ft egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy esetében a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetértésével dönt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. ker., 8044/1/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Fürj u. 14/b. fsz. 2. szám alatti, 136 m² alapterületű lakásban található 3/24-ed önkormányzati tulajdoni hányadot elidegenítésre kijelölje és felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 03. 23.


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

