

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

Készült a 2019. június 19. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre.

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Kérelem a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési tilalom törlésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat), mint eladó és Ruskó Tibor valamint Ruskóné Galánfi Klára, mint vevők között 1992. december 22-én adásvételi szerződés jött létre az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, Atlasz utca 39. szám alatti, 104056 hrsz-ú, 1079 m² területű ingatlanra, 1 680 000 Ft vételáron.

Vevők vállalták, hogy az adásvételi szerződés aláírását követő 4 éven belül az ingatlanra lakóházat építenek és a használatbavételi eljárást lefolytatják.

Vevők az ingatlant azzal a feltétellel vásárolták meg, hogy a 26/1987. (VII. 30.) MT. rendeletben foglaltak szerint a beépítési kötelezettség tartamáig Eladó az elidegenítési tilalmat érvényesíti. (1. számú melléklet)

Vevők 2019. március 18-án kelt levélben kérték az Önkormányzatot, hogy az Önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési tilalmat törölje.

Vevők a lakóház építésére vonatkozó használatbavételi engedélyt nem tudják csatolni.

Levelükben jelezték, hogy az ingatlanon az építési engedély birtokában az építkezést megkezdték, a beépítési kötelezettség lejártáig szerkezetkész állapotú épületet sikerült felépíteniük. Ruskó Tibor testvére halálának következtében a közös családi vállalkozás megszűnt, a vállalkozást új alapokra kellett helyezni. A tragédia anyagilag lehetetlenné tette az építkezés befejezését. Vevők szülei ápolásra, gyógykezelésre szorulnak. Az építkezési költségek növekedésével nem tudták befejezni az építkezést, nem tudták a beépítési kötelezettséget teljesíteni. Vevők jelen állapotában szeretnék az ingatlant értékesíteni. (2. számú melléklet)

A földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 6/1987. (VII. 30.) MT rendelet szerint:

10. §
- (1) *Az építési telket beépítési kötelezettséggel kell eladni. A beépítési kötelezettség teljesítésére három évnél rövidebb határidő nem állapítható meg. Az építési telket a beépítési kötelezettség teljesítéséig elidegenítési tilalom terheli. Az eladó indokolt esetben a teljesítési határidőt meghosszabbíthatja, illetőleg az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat.*
 - (2) *Az építési telekre vonatkozó adásvételi szerződés a beépítési kötelezettség nem teljesítésével megszűnik (bontó feltétel). E feltétel bekövetkezése esetén a volt tulajdonos részére a vételár évi kettő százalékkal csökkentett összegét kell visszafizetni, de ez az összeg nem haladhatja meg a szerződés felbontásakor a hasonló építési telekért fizetendő vételárat.*
 - (3) *A (2) bekezdés alapján fizetendő összeget a még fennálló - jelzálogjoggal biztosított - tartozással csökkenteni kell.*

(4) A szerződés megszűnése esetén a volt tulajdonos a tulajdonában álló vagyontárgyakat elviheti, az ültetvényt azonban a földtől nem választhatja el. Az el nem vitt vagyontárgyak értéküknek megfelelő térítés ellenében a földtulajdonos tulajdonába kerülnek. A volt tulajdonos részére meg kell téríteni a föld értékét növelő munkák ellenértékét is.

Megjegyezzük, hogy a hivatkozott jogszabály már nem hatályos.

Az Önkormányzat ügyvédje - Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára által a Budapest XVI. kerület 104056 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában előterjesztett elidegenítési és terhelési tilalom törlési kérelemhez kapcsolódóan, - 2019.04.12. napján az alábbi jogi állásfoglalást adta:

„Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára, valamint az Önkormányzat között 1992.12.22. napján jött létre adásvételi szerződés a Budapest XVI. ker. 104056 hrsz-ú, természetben Budapest XVI., Atlasz u. 39. sz. alatti ingatlan vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés 6. pontja szerint a vevőket terhelő beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom került alapításra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az elidegenítési és terhelési tilalom alapításának jogszabályi háttere a 26/1986. (VII.30.) Mt. rendelet volt, amely a földről szóló 1987. évi I. tv. végrehajtási rendelete.

A szerződés hivatkozik a rendelet 8. § (1) és (2) bekezdésére, azonban ez tényleges a rendelet 10. § (1) és (2) bekezdését tartalmazza, mely szerint a telekingatlant beépítési kötelezettséggel kellett értékesíteni és az adásvételi szerződés a beépítési kötelezettség nem teljesítésével megszűnik.

Ezen esetben a tulajdonos részére a vételár évi 2 %-kal csökkentett összegével kell visszafizetni, amely nem haladhatja meg a szerződés felbontásakor a hasonló telekért fizetendő vételárat.

Ezen Mt. rendelet időközben hatályon kívül helyezésre került és az akkor hatályos Ptk. helyett a 2013. évi V. tv. lépett életbe (új Ptk.).

Az új Ptk. hatályba lépéséről szóló rendelkezések szerint azon szerződések esetében, amelyek 2014. március 15. napját megelőzően keletkeztek a régi Ptk-t kell alkalmazni, melyből megállapítható, hogy jelen szerződés esetében is a régi Ptk., azaz az 1959. évi IV. tv. rendelkezései az irányadóak.

A régi Ptk. 228. § (2) bek. szerint, ha a felek a szerződés hatályának megszűntét tették bizonytalan jövőbeni eseménytől függővé (bontófeltétel) a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik.

A régi Ptk. 319. § (3) bek. szerint a szerződés felbontása esetén a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Ebből eredően, ha a szerződésben meghatározott bontófeltétel beáll, akkor a feleknek egymással el kell számolniuk, vagyis jelen esetben az Önkormányzatnak a vételárat vissza kell

fizetnie – a korábban már leírt elszámolás szerint – az ingatlan pedig visszakerül a tulajdonába.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonjog visszajegyzéséhez a felek közötti megállapodás vagy hatósági, illetve bírósági határozat szükséges, ha az ingatlan jelenlegi tulajdonosai a bontófeltétel beálltát nem veszik tudomásul és az erre vonatkozó megállapodást az Önkormányzattal nem írják alá, akkor az Önkormányzat peres úton kérheti ennek megállapítását, amely egy több éves peres eljárást jelenthet.

Ki kell még hangsúlyozni azt is, hogy az ingatlanon jelenleg egy be nem fejezett épület áll, amelynek az Önkormányzat ingyenesen nem válhat a tulajdonosává.

Ebből eredően a bíróságnak kell döntenie azon kérdésben is, hogy mekkora ennek a felépítménynek az értéke, amelyet nyilvánvalóan meg kell téríteni az ingatlan jelenlegi tulajdonosai részére.

Ki kívánom hangsúlyozni még azt is, hogy a felépítményt a tulajdonosok jóhiszeműen hozták létre, melyből eredően kérhetik a régi Ptk. 137. §-ának alkalmazását, amely a ráépítést szabályozza.

Ebben az esetben, ha az épület értéke jelentősen meghaladja a föld értékét, úgy az ingatlan jelenlegi tulajdonosai kérhetik annak megállapítását, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezték, vagy azt is, hogy részükre földhasználati jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A fentiekből eredően, amennyiben a szerződésben kikötött bontófeltétel alkalmazására kerülne sor, úgy a felek között egy több éves peres eljárás lefolytatása várható, mely során meg kell történni az eredeti állapot helyreállításának és a felek teljeskörű elszámolásának is.” (3. számú melléklet)

Jelen helyzetben a Képviselő-testületnek két döntési lehetősége van:

- az Önkormányzat pert indít a bontó feltétel megállapítására. Ebben az esetben az Ügyvéd úr által leírt költségekkel kell számolnia a Képviselő-testületnek, vagy
- Ruskóné Galánfi Klára és Ruskó Tibor élethelyzetére tekintettel, a beépítési kötelezettségtől eltekint és az 1992. december 22. napján megkötött adásvételi szerződésben foglalt kötelezettség megszegésével kapcsolatosan nem kíván jogkövetkezményt érvényesíteni, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési tilalom törléséhez hozzájárul.

Ruskóné Galánfi Klára és Ruskó Tibor 2019. május 10-én kelt levélben jelezték, hogy mindenképpen szeretnék elkerülni a peres helyzetet, minden tekintetben a megállapodásnak és a közös megegyezésnek hívei. (4. számú melléklet)

Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára által a Budapest XVI. kerület 104056 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában előterjesztett elidegenítési és terhelési tilalom törlési kérelemhez kapcsolódóan az Önkormányzat ügyvédje az alábbi jogi állásfoglalást adta:

Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára, valamint az Önkormányzat között 1992.12.22. napján jött létre adásvételi szerződés a Budapest XVI. ker. 104056 hrsz-ú, természetben Budapest XVI., Atlasz u. 39. sz. alatti ingatlan vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés 6. pontja szerint a vevőket terhelő beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom került alapításra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az elidegenítési és terhelési tilalom alapításának jogszabályi háttere a 26/1986. (VII.30.) Mt. rendelet volt, amely a földről szóló 1987. évi I. tv. végrehajtási rendelete.

A szerződés hivatkozik a rendelet 8. § (1) és (2) bekezdésére, azonban ez tényleges a rendelet 10. § (1) és (2) bekezdését tartalmazza, mely szerint a telekingatlant beépítési kötelezettséggel kellett értékesíteni és az adásvételi szerződés a beépítési kötelezettség nem teljesítésével megszűnik.

Ezen esetben a tulajdonos részére a vételár évi 2 %-kal csökkentett összegével kell visszafizetni, amely nem haladhatja meg a szerződés felbontásakor a hasonló telekért fizetendő vételárat.

Ezen Mt. rendelet időközben hatályon kívül helyezésre került és az akkor hatályos Ptk. helyett a 2013. évi V. tv. lépett életbe (új Ptk.).

Az új Ptk. hatályba lépéséről szóló rendelkezések szerint azon szerződések esetében, amelyek 2014. március 15. napját megelőzően keletkeztek a régi Ptk-t kell alkalmazni, melyből megállapítható, hogy jelen szerződés esetében is a régi Ptk., azaz az 1959. évi IV. tv. rendelkezései az irányadóak.

A régi Ptk. 228. § (2) bek. szerint, ha a felek a szerződés hatályának megszűntét tették bizonytalan jövőbeni eseménytől függővé (bontófeltétel) a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik.

A régi Ptk. 319. § (3) bek. szerint a szerződés felbontása esetén a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A jelenleg hatályos Ptk. 6:191 §-a szerint a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.

Tekintettel arra, hogy a szerződés esetleges módosítására most kerül sor, már az említett új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, ami lehetővé teszi azt, hogy a felek az eredeti szerződést módosítsák.

Ennek keretében megállapodhatnak abban, hogy a beépítési kötelezettség teljesítésére további határidőt állapítanak meg.

Az új Ptk. 5:34 §-a szerint az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom esetén a tulajdonjog változás lehetséges az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata esetén.

A fentiekből eredően álláspontom szerint lehetséges az, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonos átruházza az ingatlan tulajdonjogát, ennek keretében az új tulajdonos és az Önkormányzat köt egy szerződést, amely szerződésben megállapítják a felek a beépítési kötelezettség

teljesítésének határidejét és az annak nem teljesítése esetére vonatkozó egyéb szankciót, pl. kötbért.

Az önkormányzati érdekek védelme céljából az elidegenítési és terhelési tilalom pedig továbbra is fennmarad az ingatlanon.

Ki kell még hangsúlyozni azt is, hogy az ingatlanon jelenleg egy be nem fejezett épület áll, amelynek az Önkormányzat ingyenesen nem válhat a tulajdonosává, így a háromoldali megállapodás ezt a helyzetet is megoldaná.

Ki kívánom hangsúlyozni még azt is, hogy a felépítményt a tulajdonosok jóhiszeműen hozták létre, melyből eredően kérhetik a régi Ptk. 137. §-ának alkalmazását, amely a ráépítést szabályozza.

Ebben az esetben, ha az épület értéke jelentősen meghaladja a föld értékét, úgy az ingatlan jelenlegi tulajdonosai kérhetik annak megállapítását, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezték, vagy azt is, hogy részükre földhasználati jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.” (5. számú melléklet)

Tehát a szakvélemény szerint a jelenleg hatályos Ptk. 6:191 szakasza szerint a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat ügyvédjének állásfoglalása alapján úgy dönt, hogy Ruskóné Galánfi Klára és Ruskó Tibor tulajdonában lévő Budapest, Atlasz utca 39. szám alatti, 104056 hrsz-ú, 1079 m² területű ingatlanra vonatkozóan, 1992. december 22. napján megkötött adásvételi szerződést a Ptk. 6:191 szakasza szerint közös megegyezéssel módosítja. A beépítési kötelezettség határidejét felek 2021. december 31-re módosítják.

A beépítési kötelezettség teljesítésének elmulasztására az Önkormányzat havi 100 000 Ft kötbér fizetési kötelezettséget ír elő.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést a fenti feltételekkel módosítsa.

Határidő: 2019. október 30.

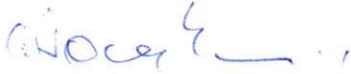
Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2019. május 30.



Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Adásvételi szerződés, 104056 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. Kérelem,
3. 2019. 04.12-én kelt jogi szakvélemény
4. 2019.05.10-én kelt kérelem
5. 2019.05. 15-én kelt jogi szakvélemény

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Adás-vételi szerződés

mely létrejött egyrészről a Bp. XVI. ker. Önkormányzat Bp. XVI. Havashalom u.43. - képviseli: a XVI. ker. Önkormányzat Képviselőtestület határozata alapján - Jegyző

- továbbiakban: e l a d ó

másrészről

Ruskó Tibor

sz.: ,

a.n.:

szig.sz.:

Ruskóné Galánfi Klára

a.n.:

sz.:

Bp.

tulajdoni vevők

továbbiakban: v e v ő k

a mai napon az alábbi feltételek mellett:

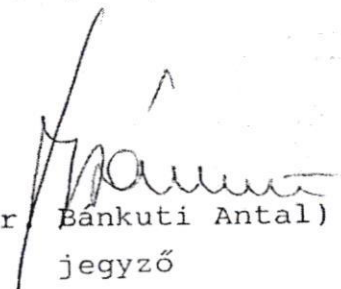
1. Eladó eladja a Bp. XVI. ker. Önkormányzat Képviselőtestületének 397/92. sz. határozata alapján meghirdetett nyilvános versenytárgyalás keretében az árversenyt megnyerő vevő részére a tulajdonát képező Bp. XVI. 3717 tul.lap 104 056 hrsz. Bp. XVI.ker. Atlasz u. 39.sz. alatti 1079 m² 300 négyszögöl alapterületű ingatlant.
2. Szerződő felek az ingatlan vételárát az árversenyben megnyert 5.600.- Ft/négyszögöl, azaz ötezerhatszáz forint/négyszögöl, összesen 1.680.000.- Ft, azaz egymillióhatszáznyolcvanezer forintban állapítják meg.
3. Az ingatlan vételára jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül egyösszegben kerül kiegyenlítésre úgy, hogy a befizetett versenytárgyalási biztosíték 50.400.- Ft a vételárba beszámításra ke-

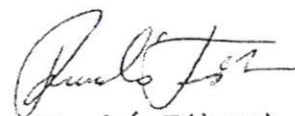
rül. Így a fizetendő összeg 1.629.600.- Ft, melyet vevők az eladó költségvetési és elszámolási számlájára utalnak át.


- 4. Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár teljes kiegyenlítését követő 15 napon belül az ingatlannyilvántartásban tulajdonjog átvezetés vétel címén tulajdoni vevők részére 1/2 - 1/2 arányban minden további nyilatkozat mellőzésével benyújtásra kerül.
- 5. Vevők jelen megállapodás aláírását követő 4 éven belül az ingatlanra lakóház építését és lakhatási engedélyezési eljárás befejezését vállalják. Így az eljárási illeték fizetési kötelezettség alóli mentesítését kérik.
- 6. Eladó az ingatlanra a jelenleg is hatályban lévő 26/1987. (VII.30.) MT sz. rendelet 8. § 1, és 2. bek.-re hivatkozással a beépítési kötelezettség tartamáig az elidegenítési tilalmat érvényesíti.
- 7. Szerződő felek úgy határoznak, hogy jelen adás-vételi eljárás illetékmentességi kérelme, díjfizetési kötelezettsége vevőket terheli.
- 8. Szerződő felek az ingatlan közmű becsatlakozási költségeinek viselését úgy állapítják meg, hogy vevők a kötelezettek, őket terheli e költség.
- 9. Jelen megállapodásban nem rögzített kérdésekben a Ptk, a földről és az illetékről alkotott törvények vonatkozó tételei irányadók.

Jelen megállapodást szerződő felek mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 1992. december 22.


 (Dr. Bánkúti Antal)
 jegyző
 eladó


 (Ruskó Tibor)
 tulajdoni vevő


 (Ruskóné Galánfi Klára)
 tulajdoni vevő

Ellenjegyezte:

Osztrovicsné
 DR. LUKÁCS JULIANNA
 ügyvéd, adótanácsadó
 Adósz. 41786107-1-21
 1162 Bp. XVI. Fűrdő u. 19.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/119364/2019

2019.04.04

Szektor : 61

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 104056 helyrajzi szám

1165 BUDAPEST XVI.KER. Atlasz utca 39. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mögvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alorrtály

ter.

adatok

kat.jöv.

ha m2

k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

1087

0,00

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 209694/1992/1992.12.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Puszkó Tibor

szül.:

a.név:

cím:

7. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 209694/1992/1992.12.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Ruzsóné Galánfi Klára

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 209694/1992/1992.12.30

Elidegenítési és terhelési tilalom beépítési kötelezettség biztosítására.

jogosult:

név: FŐV. XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1163. BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 97832/2/2012/12.07.03

Vezetékjog

5 m2 területre, VMB-79/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

10/1871/2019

2/12. melléklet.

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat
Polgármester Úr
részére
B u d a p e s t
1163 Havashalom u. 43.

XVI. ker. Polg. Önkorm. Sz. Hiv. 1163	
2019.03.20.	
10/1871-3/19	cs. mell
Előadó: K. E.	Előzetes:

Tárgy: elidegenítési
tilalom törlése iránti
kérelem

Tisztelt Kovács Péter Polgármester Úr!

Kovács
2019.03.20.

Alulírott Ruskóné Galánfi Klára és Ruskó Tibor sz. alatti lakosok azzal a kérelemmel fordulunk a Tisztelt Polgármester Úrhoz, hogy a közös tulajdonunkat képező Budapest, XVI. kerületi 104056. hrsz. alatt nyilvántartott a természetben 1165 Budapest, Atlasz u. 39. sz. alatt található ingatlan tekintetében az önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési tilalom törléséhez szükséges nyilatkozat kiadásához részünkre eljárni szíveskedjen.

Az önkormányzat és a közöttünk 1992. december 22. napján a csatolt adásvételi szerződés jött létre, amelynek 6. pontja alapján a 26/1987 (VII.30) MT rendelet 8 § (1) és (2) bekezdésére hivatkozással a beépítési kötelezettség időtartamára elidegenítési tilalom terhelve az ingatlant.

A fent említett ingatlanon a hivatalos építési engedély birtokában megkezdtük az építkezést és a jogszabályban megfogalmazott beépítési kötelezettség lejártáig szerkezetkész állapotú épületet sikerült felépítenünk.

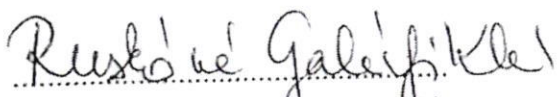
Sajnos ebben az időben férjem testvére halálának következtében a közös, családi vállalkozásuk megszűnt és a vállalkozást új alapokra kellett felépíteni. Ez a tragédia anyagilag lehetetlenné tette az építkezés befejezését. Mindkettőnk szülei idős korukra tekintettel ápolásra, gyógykezelésre szorultak-szorulnak azóta is folyamatosan.

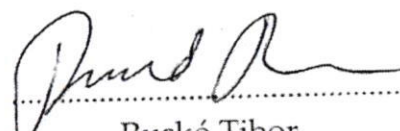
Egyértelművé vált számunkra, hogy az idő múlásával megemelkedett építkezési költségek növekedésének következtében nem tudjuk a beépítési kötelezettséget teljesíteni, szeretnénk az ingatlant ebben a beépítettségi állapotában értékesíteni.

Tekintettel arra, hogy a fenti jogszabályban meghatározott 4 éves időszak eltelt, kérjük, hogy ingatlan-nyilvántartási törlésre alkalmas nyilatkozat elkészítésében és kiadatásában részünkre eljárni szíveskedjen.

Budapest, 2019. március 18.

Tisztelettel:


Ruskóné Galánfi Klára


Ruskó Tibor

dr. Jakab János

ügyvéd

KASZ: 36062144

Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási Iroda

Dr. Lukács Titanilla
irodavezető
részére

Tisztelt Irodavezető !

Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára által a Budapest XVI. kerület 104056 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában előterjesztett elidegenítési és terhelési tilalom törlési kérelemhez kapcsolódóan az alábbi jogi állásfoglalást adom.

Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára, valamint az Önkormányzat között 1992.12.22. napján jött létre adásvételi szerződés a Budapest XVI. ker. 104056 hrsz-ú, természetben Budapest XVI., Atlasz u. 39. sz. alatti ingatlan vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés 6. pontja szerint a vevőket terhelő beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom került alapításra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az elidegenítési és terhelési tilalom alapításának jogszabályi háttere a 26/1986. (VII.30.) Mt. rendelet volt, amely a földről szóló 1987. évi I. tv. végrehajtási rendelete.

A szerződés hivatkozik a rendelet 8. § (1) és (2) bekezdésére, azonban ez tényleges a rendelet 10. § (1) és (2) bekezdését tartalmazza, mely szerint a telekingatlant beépítési kötelezettséggel kellett értékesíteni és az adásvételi szerződés a beépítési kötelezettség nem teljesítésével megszűnik.

Ezen esetben a tulajdonos részére a vételár évi 2 %-kal csökkentett összegével kell visszafizetni, amely nem haladhatja meg a szerződés felbontásakor a hasonló telekért fizetendő vételárat.

Ezen Mt. rendelet időközben hatályon kívül helyezésre került és az akkor hatályos Ptk. helyett a 2013. évi V. tv. lépett életbe (új Ptk.).

Az új Ptk. hatályba lépéséről szóló rendelkezések szerint azon szerződések esetében, amelyek 2014. március 15. napját megelőzően keletkeztek a régi Ptk-t kell alkalmazni, melyből megállapítható, hogy jelen szerződés esetében is a régi Ptk., azaz az 1959. évi IV. tv. rendelkezései az irányadóak.

A régi Ptk. 228. § (2) bek. szerint, ha a felek a szerződés hatályának megszűntét tették bizonytalan jövőbeni eseménytől függővé (bontófeltétel) a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik.

A régi Ptk. 319. § (3) bek. szerint a szerződés felbontása esetén a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Ebből eredően, ha a szerződésben meghatározott bontófeltétel beáll, akkor a feleknek egymással el kell számolniuk, vagyis jelen esetben az Önkormányzatnak a vételárat vissza kell fizetnie – a korábban már leírt elszámolás szerint – az ingatlan pedig visszakerül a tulajdonába.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonjog visszajegyzéséhez a felek közötti megállapodás vagy hatósági, illetve bírósági határozat szükséges, ha az ingatlan jelenlegi tulajdonosai a bontófeltétel beálltát nem veszik tudomásul és az erre vonatkozó megállapodást az Önkormányzattal nem írják alá, akkor az Önkormányzat peres úton kérheti ennek megállapítását, amely egy több éves peres eljárást jelenthet.

Ki kell még hangsúlyozni azt is, hogy az ingatlanon jelenleg egy be nem fejezett épület áll, amelynek az Önkormányzat ingyenesen nem válhat a tulajdonosává.

Ebből eredően a bíróságnak kell döntenie azon kérdésben is, hogy mekkora ennek a felépítménynek az értéke, amelyet nyilvánvalóan meg kell téríteni az ingatlan jelenlegi tulajdonosai részére.

Ki kívánom hangsúlyozni még azt is, hogy a felépítményt a tulajdonosok jóhiszeműen hozták létre, melyből eredően kérhetik a régi Ptk. 137. §-ának alkalmazását, amely a ráépítést szabályozza.

Ebben az esetben, ha az épület értéke jelentősen meghaladja a föld értékét, úgy az ingatlan jelenlegi tulajdonosai kérhetik annak megállapítását, hogy az ingatlan

tulajdonjogát megszerezték, vagy azt is, hogy részükre földhasználati jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A fentiekből eredően, amennyiben a szerződésben kikötött bontófeltétel alkalmazására kerülne sor, úgy a felek között egy több éves peres eljárás lefolytatása várható, mely során meg kell történni az eredeti állapot helyreállításának és a felek teljeskörű elszámolásának is.

Budapest, 2019. április 12.

Tisztelettel

Dr. JAKAB JÁNOS
ügyvéd
1165 Bp. Veres Péter út. 105-107. 1/113.
Tel: 471-0800; Fax: 471-0801
Mobil: 06-30-9489-539
e-mail: **dr. Jakab János**
ügyvéd

Ács Anikó Alpolgármester Asszony részére!

KÉRELEM

Köszönöm!
2019.05.22
Per. sz.

Tisztelt Alpolgármester Asszony!

Ruskóné Galánfi Klára a Göllész Viktor Beszédjavító Általános Iskola tagintézmény vezetője a következő kérelemmel fordulok Önhöz.

Férjemmel, Ruskó Tiborral 1992-ben vásároltunk egy építési telket az Önkormányzattól, - XVI, Atlasz u 39. sz alatt, melyet beépítési kötelezettséggel terhelte meg.

Érvényes építési engedély birtokában megkezdtük az ingatlan beépítését, de előre nem látható családi problémák, tragédiák miatt befejezni azt nem tudtuk.

Ezen kötelezettségnek 1996-ig nem tudtunk eleget tenni, így az eljárási illetéket megfizettük.

Az elmúlt évek alatt egy félkész állapotú épület készült el, amit nem tudunk használatba vételi állapotig befejezni.

Arra a döntésre jutottunk, hogy értékesíteni szeretnénk a szóban forgó ingatlant, de az elidegenítési tilalom miatt ezt nem tudjuk megtenni.

Nem vagyok jogász, pedagógus vagyok, aki 25 éve dolgozom kerületünk SNI-s gyermekeket ellátó, speciális módszerekkel tanító intézményében, melyet 5. éve tagintézmény vezetőként irányíthatok.

Munkám során, tanítóként, valamint tagintézmény vezetőként mindig a közös megegyezésen alapuló problémamegoldást támogattam.

Ebben az ügyben, melyhez az Ön segítségét kérem, mindenképpen szeretnénk elkerülni a peres helyzetet az Önkormányzattal és minden tekintetben a megállapodásnak és a közös megegyezésnek hívei vagyunk.

A Képviselő Testület támogatása esetén,--- tekintettel arra, hogy a kötelezettségünket anyagi kondíciók hiánya miatt teljesíteni nem tudjuk ----az ingatlan értékesítésével kapcsolatban a következő lehetőséget javasolnánk.

A megfelelő vevő megléte esetén egy három oldalú megállapodás formájában / eladó-vevő-Önkormányzat/ kötelezettséget vállal és erre megfelelő jogi biztosítékot ad, hogy az építkezést befejezi és a használatbavételi engedélyt megszerzi, melynek következményeként az Önkormányzat a tilalmat megszünteti.

Tisztában vagyunk azzal, hogy a vevő nem jogosult az építkezést megsegítő támogatások igénybe vételére, így az ingatlanban értékcsökkenés jöhet létre. A megegyezés érdekében hajlandók vagyunk ezt vállalni.

Kérnénk a Tisztelt Alpolgármester Asszonyt, hogy kérelmünket ilyen módon támogatni szíveskedjék.

Budapest 2019. május 10.

Tisztelettel és köszönettel:

Ruskóné Galánfi Klára
Ruskóné Galánfi Klára

Ruskó Tibor
Ruskó Tibor

dr. Jakab János

ügyvéd

KASZ: 36062144

Budapest XVI. kerület Polgármesteri Hivatal

Dr. Csomor Ervin

Jegyző

részére

Tisztelt Jegyző Úr !

Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára által a Budapest XVI. kerület 104056 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában előterjesztett elidegenítési és terhelési tilalom törlési kérelemhez kapcsolódóan az alábbi jogi állásfoglalást adom.

Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára, valamint az Önkormányzat között 1992.12.22. napján jött létre adásvételi szerződés a Budapest XVI. ker. 104056 hrsz-ú, természetben Budapest XVI., Atlasz u. 39. sz. alatti ingatlan vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés 6. pontja szerint a vevőket terhelő beépítési kötelezettség biztosítására az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom került alapításra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Az elidegenítési és terhelési tilalom alapításának jogszabályi háttere a 26/1986. (VII.30.) Mt. rendelet volt, amely a földről szóló 1987. évi I. tv. végrehajtási rendelete.

A szerződés hivatkozik a rendelet 8. § (1) és (2) bekezdésére, azonban ez tényleges a rendelet 10. § (1) és (2) bekezdését tartalmazza, mely szerint a telekingatlant beépítési kötelezettséggel kellett értékesíteni és az adásvételi szerződés a beépítési kötelezettség nem teljesítésével megszűnik.

Ezen esetben a tulajdonos részére a vételár évi 2 %-kal csökkentett összegével kell visszafizetni, amely nem haladhatja meg a szerződés felbontásakor a hasonló telekért fizetendő vételárat.

Ezen Mt. rendelet időközben hatályon kívül helyezésre került és az akkor hatályos Ptk. helyett a 2013. évi V. tv. lépett életbe (új Ptk.).

Az új Ptk. hatályba lépéséről szóló rendelkezések szerint azon szerződések esetében, amelyek 2014. március 15. napját megelőzően keletkeztek a régi Ptk-t kell alkalmazni, melyből megállapítható, hogy jelen szerződés esetében is a régi Ptk., azaz az 1959. évi IV. tv. rendelkezései az irányadóak.

A régi Ptk. 228. § (2) bek. szerint, ha a felek a szerződés hatályának megszűntét tették bizonytalan jövőbeni eseménytől függővé (bontófeltétel) a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik.

A régi Ptk. 319. § (3) bek. szerint a szerződés felbontása esetén a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A jelenleg hatályos Ptk. 6:191 §-a szerint a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.

Tekintettel arra, hogy a szerződés esetleges módosítására most kerül sor, már az említett új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, ami lehetővé teszi azt, hogy a felek az eredeti szerződést módosítsák.

Ennek keretében megállapodhatnak abban, hogy a beépítési kötelezettség teljesítésére további határidőt állapítanak meg.

Az új Ptk. 5:34 §-a szerint az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom esetén a tulajdonjog változás lehetséges az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata esetén.

A fentiekből eredően álláspontom szerint lehetséges az, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonos átruházza az ingatlan tulajdonjogát, ennek keretében az új tulajdonos és az Önkormányzat köt egy szerződést, amely szerződésben megállapítják a felek a beépítési kötelezettség teljesítésének határidejét és az annak nem teljesítése esetére vonatkozó egyéb szankciót, pl. kötbért.

Az önkormányzati érdekek védelme céljából az elidegenítési és terhelési tilalom pedig továbbra is fennmarad az ingatlanon.

Ki kell még hangsúlyozni azt is, hogy az ingatlanon jelenleg egy be nem fejezett épület áll, amelynek az Önkormányzat ingyenesen nem válhat a tulajdonosává, így a háromoldalú megállapodás ezt a helyzetet is megoldaná.

Ki kívánom hangsúlyozni még azt is, hogy a felépítményt a tulajdonosok jóhiszeműen hozták létre, melyből eredően kérhetik a régi Ptk. 137. §-ának alkalmazását, amely a ráépítést szabályozza.

Ebben az esetben, ha az épület értéke jelentősen meghaladja a föld értékét, úgy az ingatlan jelenlegi tulajdonosai kérhetik annak megállapítását, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezték, vagy azt is, hogy részükre földhasználati jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Budapest, 2019. május 15.

Tisztelettel

dr. Jakab János
ügyvéd

Dr. Jakab János
ügyvéd
1165 Bp., Veres Péter út 105-107. I/113.
Tel: 471-0800; Fax: 471-0801
Mobil: 06-30-9489-539
E-mail: 06125577-2-42