

150/2020.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a 2020. október 14. napján tartandó Képviselő-testületi ülésre.
Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyonhasznosítási ügyintéző*

Tárgy: Kérelem ingatlan tulajdonjogának átruházásához (Atlasz utca 39.)

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 vonatkozóan (a továbbiakban: Ingatlan).

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)

A Képviselő-testület 233/2019. (VI. 19.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy Ruskóné Galánfi Klára és Ruskó Tibor tulajdonában lévő Ingatlanra vonatkozóan megkötött adásvételi szerződést a Ptk. 6:191 szakasza szerint közös megegyezéssel módosítja. A beépítési kötelezettség határidejét felek 2021. december 31-re módosították.

A beépítési kötelezettség teljesítésének elmulasztására az Önkormányzat havi 100.000,- Ft kötbér fizetési kötelezettséget írt elő. (2. számú melléklet)

Az adásvételi szerződés 2019. október 9-én módosításra került. (3. számú melléklet)

Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára 2020. augusztus 31-én kelt levélben tájékoztatta Polgármester urat, hogy az Ingatlant Wang Lili és Gao Min meg kívánják vásárolni, ezért az Ingatlanra előszerződést kötöttek. Az előszerződésben Wang Lili és Gao Min vevők a hatályos, a 1992. december 22-én kelt adásvételi szerződés és a 233/2019. (VI.19.) Kt. határozaton alapuló, 2019. október 9. napján kelt módosítás feltételeit tudomásul vették, 2021. december 31. napjáig a beépítési kötelezettséget és annak szankcióit, a kötelezettségük elmulasztásának esetén a 100.000,- Ft/hó kötbér megfizetését is át kívánják vállalni. Amennyiben az Önkormányzat legkésőbb 2020. október 31-ig nem járul hozzá az Ingatlan vevők részére az előszerződésben foglalt feltételekkel történő elidegenítéshez, az ingatlan adásvételi előszerződés megszüntetése felől szerződő felek intézkednek.

Ruskó Tibor és Ruskóné Galánfi Klára kéri, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan átruházásához. (4. számú melléklet)

Dr. Jakab János ügyvéd álláspontja szerint amennyiben az Ingatlan átruházása megtörténik és az új vevő a beépítési kötelezettség teljesítését vállalja, úgy a tulajdonjog átruházás során az Önkormányzat érdekei nem sérülnek.

A Ptk. az elidegenítési és terhelési tilalom jogintézményét az 5:31 §-tól az 5:34 §-ai szabályozzák.

A jogintézmény lényege az, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor valamely fél jogai – jelen esetben az Önkormányzat – akként kerüljenek biztosításra, hogy a szerződésben rögzített feltétel bekövetkezéséig az ingatlan nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

Jelen esetben az Önkormányzat elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított érdeke a beépítési kötelezettség teljesítése.

Jelen esetben ez azt jelenti, hogy amennyiben az ingatlan új tulajdonosa és az Önkormányzat megállapodást kötnek, melyben a leendő tulajdonos vállalja 2021. december 31. napjáig a beépítési kötelezettség teljesítését és vállalja a kötbér megfizetését is a kötelezettség elmulasztásának esetére, úgy a tulajdonváltáshoz az Önkormányzat hozzájárulhat.

Ezen esetben először a feleknek kell adásvételi szerződést kötniük, az ebben vevőként megjelölt személynek az Önkormányzattal megállapodást kell kötnie, mely tartalmában azonos a jelenleg fennálló a 233/2019. (VI.19.) Kt. határozaton alapuló 2019. október 9. napján kelt adásvételi szerződés módosítással, és így az Önkormányzat külön nyilatkozatban hozzájárulhat vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az elidegenítési és terhelési tilalom fenntartása mellett.

Ezen konstrukcióban az elidegenítési és terhelési tilalom egyetlen pillanatra sem törlődik az ingatlan-nyilvántartásból, az végig fennmarad és így biztosított, hogy az Önkormányzat beépítési kötelezettséghez fűződő érdekei ne sérüljenek. (5. számú melléklet)

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a 1165 Budapest, Atlasz utca 39. szám alatti, 104056 hrsz-ú, 1079 m² területű ingatlanra vonatkozóan Ruskóné Galánfi Klára és Ruskó Tibor eladók, valamint Wang Lili és Gao Min vevők között létrejövő adásvételi szerződéshez, azzal a feltétellel, hogy vevők az Önkormányzattal az adásvételi szerződés aláírásáig, de legkésőbb 2020.10.31. napjáig megállapodást kötnek, a következő tartalommal:

1. vevők vállalják, a 1992. december 22-én kelt adásvételi szerződésben és a 233/2019. (VI.19.) Kt. határozaton alapuló, 2019. október 9. napján kelt szerződés-módosításban foglalt, a vevőt terhelő feltételek teljesítését;
2. vevők vállalják 2021. december 31. napjáig a beépítési kötelezettség teljesítését és kötelezettségük elmulasztásának esetére 100.000,- Ft/hó kötbér megfizetését is;
3. a beépítési kötelezettség teljesítésére kikötött, az Önkormányzat javára alapított elidegenítési és terhelési tilalom biztosítva marad.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására, valamint a szükséges nyilatkozat kiadására.

Határidő: 2020. október 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)


Budapest, 2020. szeptember 24.



Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin
jegyző 

Az előterjesztés mellékletét képezi:

- 1. 1992. december 22-én kelt Adásvételi szerződés, 104056 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja*
- 2. 233/2020. (VI. 19.) Kt. határozat*
- 3. 2019.10.09-én kelt adásvételi szerződés módosítása*
- 4. Kérelem+ előszerződés*
- 5. Jogi szakvélemény*

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság