

Balatonakarattya Község Önkormányzat
Polgármester

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2017. március 16.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. március 30-ai testületi ülésére.

Tárgy : LANTOS ANDRÁS JÓZSEF FÖLDHASZNÁLATI JOG BEJEGYZÉSÉRE IRÁNYULÓ
KÉRELME.

Előterjesztő: Matolcsy Gyöngyi polgármester

Előkészítette: Lukács Tamásné kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Lantos András József megbízásából és nevében eljárva dr. Varjúné dr. Kormos Klára ügyvéd nyújtott be kérelmet, a 3628/2 hrsz-ú ingatlanon a kérelmező tulajdonában lévő felépítmény önálló ingatlanként való bejegyzéséhez.

A kérelmet 2016 őszén nyújtották be, Balatonkenese Város Önkormányzata 2016 október 27-én tárgyalta. Határozatában megadta a hozzájárulását a benyújtott változási vázrajz alapján. A határozatban Balatonakarattya Község Önkormányzatának hozzájárulásától tette függővé döntésének a hatályosulását.

A kérelmezőnek jogerős építési és használatba vételi engedélye van (használatba vételi: 2001. évi) az épületre, azaz nem olyan felépítményről van szó, mely nincs elválaszthatatlan kapcsolatban a földdel. A balatonkenesei önkormányzat korábban hozzájárult az építéshez és szerződése is volt a kérelmezőnek. .

A határozat tervezet szerinti indoklással javaslom a kérelem elutasítását:

- **Olyan ingatlan vonatkozásában kellene nyilatkozatot tenni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló személy tehet.**
- **Vagyonrendeletünkben kellene szabályozni a földhasználati jog bejegyzésének kikötéseit (díját, időtartamát más feltételeket). Vagyonrendelet csak az önkormányzati vagyonra érvényes, a szóban forgó ingatlan nem az.**
- **Balatonkenese Város Önkormányzatának hozzájárulását érvénytelennek tekintjük, mert más önkormányzat területén lévő közterület használatának módjához, földhasználati jog bejegyzéséhez hozzájárulását nem adhatja. Önkormányzati közterület csak az illetékességgel rendelkező önkormányzat tulajdonában lehet és csak az illetékességgel rendelkező önkormányzat rendelkezhet hasznosításának módjáról, használatáról.**

Kérem a fentiek megvitatását.

Tisztelettel:

**Matolcsy Gyöngyi
polgármester**

HATÁROZAT TERVEZET

A képviselő-testület Lantos András József megbízásából és nevében eljárva dr. Varjúné dr. Kormos Klára ügyvéd kérelmét - a Balatonkenese 3628/2 hrsz-ú ingatlanon a kérelmező tulajdonában lévő felépítmény önálló ingatlanként való bejegyzéséhez – tulajdonosi ezért döntési jogosultság hiányában

e l u t a s í t j a.

INDOKOLÁS

Lantos András József megbízásából és nevében eljárva dr. Varjúné dr. Kormos Klára ügyvéd nyújtott be kérelmet, a 3628/2 hrsz-ú ingatlanon a kérelmező tulajdonában lévő felépítmény önálló ingatlanként való bejegyzéséhez.

A kérelmet 2016 őszén nyújtották be, Balatonkenese Város Önkormányzata 2016 október 27-én tárgyalta. Határozatában megadta a hozzájárulását a benyújtott változási vázrajz alapján. A határozatban Balatonakarattya Község Önkormányzatának hozzájárulásától tette függővé döntésének a hatályosulását.

A kérelmezőnek jogerős építési és használatba vételi engedélye van (használatba vételi: 2001. évi) az épületre, azaz nem olyan felépítményről van szó, mely nincs elválaszthatatlan kapcsolatban a földdel. A balatonkenesei önkormányzat korábban hozzájárult az építéshez és szerződése is volt a kérelmezőnek. Ez alapján fizette bizonyos idő eltelté után a közterület használati díjat, melynek álláspontunk szerint földhasználati jogon alapuló földhasználati díjnak kellett volna lennie.

A jogszabályok lehetővé teszik az idegen tulajdonban álló földön emelt épület esetében az épületre külön tulajdonjog megszerzését azzal, hogy az épület tulajdonosának földhasználati jogot biztosít.

A Ptk szerint: *{(Ptk. 5.145.§(1)-(2))}. Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyan az a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg. Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznainak szedésére, valamint használati arányában köteles viselni a föld használatával járó terheket.*

Az Ingatlan nyilvántartásról szóló tv. 3.§ (2) bekezdése értelmében az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti a szerződésen alapuló földhasználati jogot. Amennyiben a bejegyzés elmarad, a felek kötve vannak egymáshoz egymás közti viszonyukban ezért – kötelmi jogcímen – teljesítésre kötelesek.

Ha az földrészlet és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválik egymástól a földrészletet és az épületet külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. A földrészlet tulajdoni lapjára be kell jegyezni az épület tulajdonosát megillető földhasználati jogot. (Vhr.59.§)

A földtulajdonossal a megállapodást az építkezés megkezdése és befejezése után is meg lehet kötni.

Abban az esetben, ha a szerződés csak arról rendelkezik, hogy az építkező az épület tulajdonjogát megszerzi, és kifejezetten nem szól a földhasználati jogról, a szerződés tartama a törvénynél fogva kiterjed a földhasználati jog megszerzésére is (Kommentár 423.)

A földhasználati jog tárgyában kötött szerződés harmadik személyekkel szemben csak akkor hatályos, ha azt az ingatlan nyilvántartásba feljegyezték. (Ptk. 5:19§) Természetesen ezért is kéri a kérelmező az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzést.

Ha elválik a földrészlet és a felépítmény tulajdonjoga a földrészlet tulajdonosát földhasználati díj illati meg. A felépítmény által elfoglalt területre fogalmilag kizárt bérleti szerződés megkötése, mivel arra csak akkor van lehetőség, ha a tulajdonos a dolognak a birtokáról is érvényesen rendelkezhet. A felépítmény tulajdonosának a felépítmény alatti földterületre vonatkozó használati joga azonban nem a felek megállapodásán, hanem jogszabályon alapul. (BDT2009.2167)

A földhasználati jog nem személyhez kötődő jogosultság, hanem az épület mindenkori tulajdonosát illeti meg. A földhasználati jogot önmagában átruházni nem lehet, de az épület tulajdonjogának átruházásával átszáll az épület új tulajdonosára. Örökölhető is.

Földhasználati jog fennállása esetén a földtulajdonos rendelkezési jogával annyiban élhet, amennyiben a földhasználat gyakorlását nem gátolja. A földtulajdonost azonban az épületre elővásárlási jog illeti meg.

A felek a földhasználati jog fennállását határozott időre is csak abban az esetben köthetik ki, amennyiben a határozott idő elteltével az osztott tulajdont megszüntetik (pl. a földtulajdonos megszerzi az épület tulajdonjogát, vagy a földhasználó meghatározott időpontig köteles azt elbontani.)

Földhasználati jog megszűnése esetén a földhasználó pénzbeli kártalanítást igényelhet és meg kell számára téríteni a föld értékét növelő munkák ellenértékét is.

Balatonakarattya Község Önkormányzata a jelenlegi állapot szerint nem rendelkezhet a szóban forgó terület jogi sorsát illetően, mivel, minden önkormányzati feladatot ellátó közterület funkcióját betöltő vagyontárgy jelenleg Balatonkenese Város Önkormányzat tulajdonában van.

Balatonakarattya Község Önkormányzata joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozatot az ügyben nem tehet, tulajdonosi jogait tulajdonjog hiányában nem gyakorolhatja.

Jelenleg nem csak az ügy tárgyára vonatkozólag nem képes tulajdonosi jogokat gyakorolni az önkormányzat, hanem semmilyen a jogszabály alapján törzsvagyongba tartozó vagy egyéb vagyontárgyra vonatkozólag sem. Balatonakarattya Község Önkormányzata közterülettel nem rendelkezik.

Az Önkormányzat vagyonkataszteri nyilvántartásában sem a szóban forgó terület, sem más közterület nem szerepel.

Jelenlegi állapot szerint Balatonkenese Város Önkormányzata gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat. Ezt a joggyakorlást Balatonakarattya Község Önkormányzata természetesen sérelmesnek és az Alaptörvénnyel ellentétesnek tartja. Az Alaptörvény ellenes állapot megszüntetése ellen eddig egyetlen hatáskörrel rendelkező hatóság sem lépett fel kezdeményezésünk ellenére.

A jognyilatkozat megtételének elmaradása, az ebből fakadó károk tekintetében Balatonakarattya Község Önkormányzatát felelősség nem terheli. Olyan nyilatkozat kiadására a kérdésben, mely kizárólag a tulajdonost illeti meg az Önkormányzat nem képes.

A kérdést akkor tudja az Önkormányzat érdemben tárgyalni, ha a kérdéses terület felett tulajdonjogot gyakorol. **Az önkormányzat tulajdonosi jogaival a szerint élhet, ahogyan azt saját rendeletében (vagyonrendelet) szabályozza.** A szóban forgó terület nem tartozik az önkormányzati vagyonról szóló rendelet hatálya alá, mert az önkormányzat nem tulajdonosa annak. A területre vonatkozó rendelkezési jog hiányában, sem a földhasználati jog időtartamáról, díjáról, egyéb feltételeiről nem hozhat az önkormányzat döntést.

Balatonkenese Város Önkormányzatának vagyonrendelete nem szabályozhatja más önkormányzat illetékességi területén lévő közterületek használatát, ezért hozzájárulásukat földhasználati jog bejegyzéséhez érvénytelennek tartjuk.

Önkormányzatunk perben áll vagyonmegosztás tekintetében Balatonkenese Város Önkormányzatával. Önkormányzatunk ideiglenes intézkedés iránti kérelmét a bíróság - nem jogerősen - elutasította, melyben a törzsvagyon tulajdonba adását kértük. Önkormányzatunk tehát mindent megtett annak érdekében, hogy az Alaptörvény ellenes állapotot megszüntesse. A kialakult jogellenes állapot fenntartása miatt keletkezett károkért felelősséget nem vállalunk.

- Olyan ingatlan vonatkozásában kellene nyilatkozatot tenni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló személy tehet.
- Vagyonrendeletünkben kellene szabályozni a földhasználati jog bejegyzésének kikötéseit (díját, időtartamát más feltételeket). Vagyonrendelet csak az önkormányzati vagyona érvényes, a szóban forgó ingatlan nem az.
- Balatonkenese Város Önkormányzatának hozzájárulását érvénytelennek tekintjük, mert más önkormányzat területén lévő közterület használatának módjához, földhasználati jog bejegyzéséhez hozzájárulását nem adhatja. Önkormányzati közterület csak az illetékességgel rendelkező önkormányzat tulajdonában lehet és csak az illetékességgel rendelkező önkormányzat rendelkezhet hasznosításának módjáról, használatáról.

A fenti okok miatt - tulajdonosi jogosultság hiányában - az Önkormányzat a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

Jelen döntéssel kapcsolatban az Önkormányzat

- Magyarország Alaptörvényét,
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt,
- a nemzeti vagyonról szóló CXCVI törvényt,
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló CLXXIX törvény rendelkezéseit tartja alkalmazhatónak.