

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2021. november 11-ei soron kívüli ülésére

<u>Tárgy:</u>	Dunaföldvár 5003/26/A/3. hrsz-ú ingatlan elbirtoklási ügye
<u>Előadó:</u>	Horváth Zsolt polgármester
<u>Az előterjesztést készítette:</u>	dr. Boldocz Krisztina jegyző
<u>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</u>	dr. Boldoczki Krisztina jegyző
<u>Előterjesztést véleményezi:</u>	Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, Ügyrendi-, Közrendvédelmi és Jogi Bizottság
<u>Ügyiratszám:</u>	DFV/2847-8/2021.

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Wartig László ügyvéd megállapodást készített a Dunaföldvár 5003/26/A/3. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. A megállapodás jogcímeként elbirtoklás került megállapításra.

A megállapodás tényállásként rögzíti, hogy a volt laktanya területén volt található a Dunaföldvár 023.hrsz.-ú ingatlan, mely belterületbe csatolás után 5003/1-37 hrsz.-okra lett megosztva.

Ezen megosztást követően a Dunaföldvár 5003/26 hrsz.-ú felépítmény birtoktest társasház jogi formát kapott, melyet a Tolna Megyei Kormányhivatal Paksi Földhivatala 36003/1998.08.15.sz.-on jegyzett be három garázsingatlant. Ezek az 5003/26/A/2, az 5003/26/A/3, és az 5003/26/A/4 hrsz.-ú ingatlanok. A bejegyzések alapján az 5003/26/A/2 hrsz.-ú ingatlan 291,14 m²-rel önálló garázsingatlanként került nyilvántartásba a társasház alapító okiratában meghatározott helyiségekkel. A Dunaföldvár 5003/26/A/3 hrsz.-ú ingatlan 143,48 m²-rel ugyancsak önálló garázként került nyilvántartásba a társasház alapító okiratban meghatározott eszmei hányaddal és meghatározott helyiségekkel együtt, míg a Dunaföldvár 5003/26/A/4 hrsz.-ú ingatlan önálló garázsingatlanként, 143,85 m²-rel került nyilvántartásba az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt.

A WESTTRUCK 8 Szállítmányozási, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., (melynek létesítő okiratát Dr. Holmár Mónika 1998.07.16.-án készítette és jegyezte ellen, és melyet a Tolna Megyei Cégbíróság Cg. 17-09-003121/12. sz.-ú végzésével jegyzett be a cégnyilvántartásba, Dr. Tímár Lászlóné tanácsvezető bíró ügyintézésével) meghatalmazást adott néhai Dr. Várszegi Ernő ügyvédnek a fent írt, 3 db önálló garázsingatlan tárgyában kelt adásvételi szerződés elkészítésére, melyet korábbi ügyvezető az eredeti vevő képviseletében írt alá.

Fent nevezett ügyvéd a szerződéseket elkészítette, a szerződő felek mindhárom szerződést aláírták, majd ezt követően Dr. Várszegi Ernő ügyvéd három ügyiratot adott be a Körzeti Földhivatal (Paks, Szentháromság tér 6.) alá, mely ügyiratban a Dunaföldvár 5003/26/A/4 hrsz.-ú ingatlan tévedésből kétszer adta be, és a Dunaföldvár 5003/26/A/2 hrsz.-ú ingatlan dokumentumait csatolta.

A két ingatlan, a Dunaföldvár 5003/26/A/2 és a Dunaföldvár 5003/26/A/4 adásvétele az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került, de Dunaföldvár 5003/26/A/3 hrsz.-ú ingatlan a fenti tévedés miatt maradt a Dunaföldvár Város Önkormányzatának tulajdonában.

A WESTTRUCK 8 Kft mindhárom ingatlanát eladta a „Bakony-Holzkohle” Export-Import Kft-nek. Ennek során nem vették észre, hogy csak a /2., és /4. ingatlan eladására került sor, azonban ennek ellenére ténylegesen a „Bakony-Holzkohle” Export-Import Kft-nek mindhárom ingatlan vagyonelemévé vált könyvelés szerint.

A Bakony-Holzkohle” Export-Import Kft ügyvezetője a WESTTRUCK 8 Kft ügyvezetőjét hatalmazta fel mindhárom garázsingatlan kizárólagos használatára.

WESTTRUCK 8 Kft ügyvezetője az ingatlanok használatát az elbirtoklónak átengedte.

Nagy Roland jogelődje, a WESTTRUCK 8 Kft. ügyvéd által készített és ellenjegyzett okirat alapján került birtokába. A teljes vételárat az ingatlan-tulajdonosnak kifizette, és a néhai Dr. Várszegi ügyvéd által ellenjegyzett okirat alapján a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas.

A fentiekre tekintettel kéri az ingatlan elbirtoklásra vonatkozó megállapodás megkötését.

A WESTTRUCK 8 Kft. és az Önkormányzat 1997. augusztus 18. napján kötött adásvételi szerződést a Dunaföldvár 023 hrsz. alatt felvett ingatlanon lévő 39-es számú épületből 144 m² területű két állásos garázs rész ingatlanra. A vételár megfizetésre került. A szerződés alapján 1997. augusztus 18. napján az Önkormányzat a vevő birtokába átadta az ingatlant.

Az elbirtoklás feltételeit és jogi hatását a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályozza.

Az elbirtoklás ún. ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzési mód. Az elbirtoklás bekövetkezésével az elbirtokló törvény alapján megszerzi az ingatlan tulajdonjogát. A Ptk. 5:37.§-a alapján az ingatlantulajdonos igényt tarthat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzet tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az elbirtokló tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése történhet:

- a) a volt tulajdonossal kötött ún. elbirtoklási szerződés vagy
- b) elbirtoklást megállapító ítélet alapján.

A Ptk. 5:44. § (1) bekezdése **szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát**, aki a dolgot **ingatlan esetén tizenöt**, ingó dolog esetén tíz éven át **sajátjaként szakadatlanul birtokolja**.

Az elbirtoklásnak a fent meghatározott feltételeinek egyszerre és együttesen kell érvényesülniük.

Feltételek érvényesülésének vizsgálata:

- 1. Elbirtoklás tárgya:** Elbirtoklás tárgya csak olyan birtokba vehető testi tárgy lehet, amely tulajdonjog tárgya lehet: ingó, ingatlan.
Csak is olyan idegennek minősül dolog lehet az elbirtoklás tárgya, amely elbirtoklásra alkalmas.
Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2021.(VII.05.) önkormányzati rendelet 3. melléklete szerint **a Dunaföldvár 5003/26/A/3 hrsz-ú ingatlan forgalomképes üzleti vagyonnak minősül.**
- 2. Elbirtoklási idő:** A Ptk. 5:44.§ (1) bekezdése az elbirtoklási időt ingatlan vonatkozásában 15 évben állapítja meg. Jelen ügyben az elbirtoklási idő vonatkozásában jogutódlás következet be, amely alapján az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.
- 3. Sajátjaként és szakadatlanul birtoklás ténye:** Sajátjaként és szakadatlanul birtokolta.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Dunaföldvár 5003/26/A/3. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában olyan körülmény állna fenn, amely az elbirtoklást kizárná. Kérem az előterjesztésben foglaltak megvitatását.

Dunaföldvár, 2021. november 9.

Horváth Zsolt sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy

1. a rendelkezésre álló adatok ismeretében megállapítja, hogy Nagy Roland [REDACTED] a [REDACTED] a Dunaföldvár 5003/26/A/3 hrsz-ú ingatlan jogutódlásra tekintettel 1997. augusztus 18. napjától sajátjaként és szakadatlan birtokolta és erre tekintettel elbirtoklás útján Nagy Roland megszerezte a Dunaföldvár 5003/26/A/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdonjogát.
2. az 1. pontban foglaltakra tekintettel hozzájárul a melléklet szerinti megállapodás megkötéséhez.
3. felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés mellékletét megállapodás aláírására, a szükséges nyilatkozat, jognyilatkozat, illetve intézkedés megtételére

Határidő: Folyamatos

Felelős: Horváth Zsolt polgármester

DR. WARTIG LÁSZLÓ

ügyvéd

7030 Paks, Dózsa György u. 102.

Tel./fax: 75 / 311-239



MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről **Dunaföldvár Város Önkormányzata** (képviseeli: Horváth Zsolt polgármester, statisztikai számjel: 15733469-8411-321-17, törzsszám: 743044, adószáma: 15733469-2-17) **7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos utca 2.** mint **Tulajdonos**, másrészt pedig **Nagy Roland** (született [REDACTED], [REDACTED] l., an.: [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED]) [REDACTED] sz. alatti lakos, mint **Elbirtokló** és **Nagy Lajos** (született [REDACTED], Győr, [REDACTED], an.: [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED]) [REDACTED] sz. alatti lakos, mint **Ingyen átengedő**, továbbá **Ladi József** (szül: [REDACTED] an. [REDACTED] adószáma: [REDACTED]) [REDACTED] sz. alatti lakos, mint **az eredeti vételnél vevő képviselőjében eljáró ügyvezető** között az alulírott helyen az alábbiakban.

Preambulum

1.) Dunaföldvár külterületén a 6.sz.-ú út mellett található a volt dunaföldvári orosz laktanya. Ez az ingatlan vagyonátadás, illetve az idevonatkozó jogszabályok alapján Dunaföldvár Város Önkormányzatának tulajdonába került.

A volt laktanya területén volt található a dunaföldvári 023.hrsz.-ú ingatlan, mely belterületbe csatolás után 5003/1-37 hrsz.-okra lett megosztva. Ezen megosztást követően a 5003/26.hrsz.-ú felépítmény birtoktest társasház jogi formát kapott, melyet a Tolna Megyei Kormányhivatal Paksi Földhivatala 36003/1998.08.15.sz.-on jegyzett be három garázsingatlan, nevezetesen az 5003/26/A/2., az 5003/26/A/3., és az 5003/26/A/4.hrsz.-ú ingatlanokra, amely alapján az 5003/26/A/2.hrsz.-ú ingatlan 291.14 m²-rel önálló garázsingatlanként került nyilvántartásba a társasház alapító okiratában meghatározott helyiségekkel, az 5003/26/A/3.hrsz.-ú ingatlan 143.48 m²-rel ugyancsak önálló garázként került nyilvántartásba a társasház alapító okiratban meghatározott eszmei hányaddal és meghatározott helyiségekkel együtt, míg az 5003/26/A/4. hrsz.-ú ingatlan önálló garázsingatlanként, 143.85 m²-rel került nyilvántartásba az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt.

A WESTTRUCK 8 Szállítmányozási, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., melynek létesítő okiratát Dr. Holmár Mónika 1998.07.16.-án készítette és jegyezte ellen, és melyet a Tolna Megyei Cégbírószág Cg. 17-09-003121/12.sz.-ú végzésével jegyzett be a cégnyilvántartásba, Dr. Tímár Lászlóné tanácsvezető bíró ügyintézésével, meghatalmazást adott néhai Dr. Várszegi Ernő Paks, Dózsa Gy.u.13.sz. alatti ügyvédnek a fent írt, 3 db önálló garázsingatlan tárgyában kelt adásvételi szerződés elkészítésére, melyet Ladi József, mint korábbi ügyvezető az eredeti vevő képviselőjében írt alá.

Fent nevezett ügyvéd a szerződéseket elkészítette, szerződő felek mindhárom szerződést aláírták, majd ezt követően Dr. Várszegi Ernő ügyvéd három ügyiratot adott be a Körzeti Földhivatal (Paks, Szentháromság tér 6.) alá, mely ügyiratban az 5003/26/A/4.hrsz.-ú ingatlant tévedésből kétszer adta be, és az 5003/26/A/2.hrsz.-ú ingatlan dokumentumait csatolta.

A két ingatlan, a /2., és a /4. adásvétele az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került, de az 5003/26/A/3.hrsz.-ú ingatlan a fenti tévedés miatt maradt a Dunaföldvár Város Önkormányzatának tulajdonában, mely hiányt jelen megállapodással szerződő felek továbbá mint Ladi József volt ügyvezető és Nagy Lajos eredeti használó jelen okirat aláírásával elismer.

Sajnálatos módon, midőn a WESTTRUCK 8 Kft úgy határozott, hogy mindhárom ingatlanát eladja a „Bakony-Holzkohle” Export-Import Kft-nek, nem vették észre, hogy csak a /2., és /4. ingatlan eladására került sor, azonban ennek ellenére ténylegesen a „Bakony-Holzkohle” Export-Import Kft-nek mindhárom ingatlan vagyonelemévé vált könyvelés szerint.

A sajnálatos felületes iratkezelés talán annak tudható be, hogy a WESTTRUCK 8 Kft lényegében Nagy Lajos, míg a „Bakony-Holzkohle” Export-Import Kft Nagy Lajos sógorának, Mednyánszky Ferenc tulajdonában állt, de nagyobb részt köszönhető annak is, hogy mindhárom ingatlanra vonatkozóan 1997.08.18. napján kötöttek szerződést szerződő felek, amikor még az 5003/1-37.hrsz.-ú ingatlanok önálló ingatlanok voltak ingatlan-nyilvántartás szerint és a garázsingatlanok vonatkozásában a társasház még nem készült el, ezt az Önkormányzat későbbi időszakban nyújtotta be a földhivatalba, ezért került hiánypótlás kibocsátására sor Hingli Jánosné ügyintézőtől arra vonatkozóan, hogy a Dr. Várszegi ügyvéd kolléga melyik ingatlanra kéri a bejegyzést. És Dr. Várszegi kolléga, ahogy fent is kifejtettük, az egyik ingatlanra kétszer kérte, míg a megállapodás tárgyát képező ingatlanra nem kérte.

Kétségtelenül bizonyítható, hogy a megvásárlástól kezdve a Kft ügyvezetői, a WESTTRUCK 8 Kft vonatkozásában Ladi József dunaföldvári lakos, míg a „Bakony-Holzkohle” Export-Import Kft vonatkozásában Mednyánszky Ferenc győri lakos, Nagy Lajost hatalmazta fel mindhárom garázsingatlan kizárólagos használatára.

Nagy Lajos az így használatába került ingatlanokat, amelyek korábban a WESTTRUCK 8 Kft nevéen voltak, fiának, Nagy Rolandnak (jelen megállapodás szerinti elbirtoklónak) engedte át, mely tényt Nagy Lajos ingatlan átengedő jelen okirat aláírásával megerősít, és ezen tényt Ladi József korábbi ügyvezető nyugtatja.

MEGÁLLAPODÁS

2.) Tekintettel arra, hogy Dunaföldvár Város Önkormányzatától Nagy Roland jogelődje, a WESTTRUCK 8 Kft ügyvéd által készített és ellenjegyzett okirat alapján került birtokba, a teljes vételárat az ingatlan-tulajdonosnak kifizette, és a néhai Dr. Várszegi ügyvéd által ellenjegyzett okirat tulajdonjog bejegyzésére alkalmas, így **szerződő felek a Ptk.-ban írt lehetőséggel élve, megállapodnak abban, hogy a dunaföldvári 5003/26/A/3.hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában közös kérelemmel fordulnak az illetékes Földhivatalhoz, hogy a fent írt 143.48 m² területű garázsingatlanra, a 14348/125345 eszmei hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, a tulajdonjog elbirtoklás jogcímén Nagy Roland Elbirtokló javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, melyhez Dunaföldvár Város Önkormányzata, mint Tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.**

3.) Tulajdonos az ingatlan teljes per-, teher-, és igénymentességért szavatosságot vállal.

4.) Szerződő felek meghatalmazást adnak *Dr. Wartig László (székhely: 7030 Paks, Dózsa Gy. u. 102., an.: Kőbányai Erzsébet, kamarai nyilvántartási száma: 17-017986, KASZ szám: 36071550)* ügyvédnek jelen okirat elkészítésére és a földhivatalhoz történő benyújtására, valamint minden hatóság előtti képviselőre. Alulírott Dr. Wartig László ügyvéd, az ügyfelektől kapott meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadom.

Szerződő felek a jelen megállapodást egyben tényvázlatnak tekintik.

5.) Tulajdonos kijelenti, hogy magyarországi jogi személy, míg Elbirtokló kijelenti, hogy hogy természetes személy, magyar állampolgár.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az okirat elkészítésével és a földhivatali eljárással kapcsolatos költséget kizárólag Elbirtokló viseli.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy az eredeti szerződésben a garázsingatlannak 346.400 Ft + 25%-os Áfa, valamint a földterületnek 17.000 Forintos vételára volt, összesen 467.000 Forint.

Elbirtokló az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását tudomásul veszi, hogy az illetékes Adóhatóság az összehasonlító adatok alapján eltérő forgalmi értéket állapíthat meg.

8.) Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az adataik vonatkozásában. A felek személyes adatait az eljáró ügyvéd a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló 2016/679 (2016. április 27.) az Európai Parlament és a Tanács (EU) rendelete (általános adatvédelmi rendelet), és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen jogügyletkez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezeli. Felek rögzítik, hogy egymás személyes adatait, okmányait megismerték, azok beazonosítását az okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül elvégezte.

Felek a jelen szerződést elolvasták, megértették, majd annak kijelentése mellett, hogy az akaratukkal mindenben megegyezik, az alábbi helyen és időben saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Kelt Dunaföldváron, 2021.hó..... napján

**Dunaföldvár Város Önkormányzata
Tulajdonos
Képv.: Horváth Zsolt Polgármester**

**Nagy Roland
Elbirtokló**

**Nagy Lajos
Ingatlan átengedő**

**Ladi József
Az eredeti vételnél vevőt
képviselő ügyvezető**

*Alulírott Dr. Wartig László 7030 Paks, Dózsa Gy. u. 102.
sz. székhelyű egyéni ügyvéd, a fenti okiratot ellenjegyzem
Dunaföldváron, 2021. hó..... napján
KASZ szám: 36071550*