

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2024. november 13. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Badacsonyi utca 4486 és 4488 hrsz.-ú ingatlanok telek- és tulajdonjogrendezése ügyében hozott határozat kiegészítése (Janikovszky János)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Badacsonyi utca 26. szám alatti 4486 hrsz.-ú, 1.133 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 2002. májusáig Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képezte.

Az Önkormányzat, mint eladó és Janikovszky János, mint vevő között 2002. május 22. napján és 2003. december 12. napján adás-vételi szerződés jött létre.

2002. május 22-én az ingatlanból 500/1133-ad tulajdoni hányadot (amely 500 m² területnek felel meg), míg 2003. december 12-én 13/1133-ad tulajdoni hányadot (amely 13 m² területnek felel meg) vásárolt.

Az adásvételi szerződések alapján az ingatlan tulajdonosa 620/1133-ad arányban az Önkormányzat, míg 513/1133-ad arányban Janikovszky János lett.

Ezt követően a Budapest Főváros XI.kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Építési és Műszaki Osztálya által kiadott VIII-1872-3/2003. számú telekalakítási engedély és a T-70884 számú változási vázrajz alapján telekalakítás került végrehajtásra.

A telekalakítás során az ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat 620/1133 tulajdoni hányadának megfelelő 620 m² nagyságú területrészt a Budapest XI.ker. 4488 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a Bocskai út 47-49. szám alatt található, mindösszesen 1.251 m² nagyságú „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlanhoz hozzájegyzésre került. A telekalakítás következtében a kialakuló 4486 hrsz.-ú, mindösszesen 513 m² nagyságú ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát Janikovszky János szerezte meg.

A Földhivatal 227566/1/2004. számú határozatával elmulasztotta a fentiek szerinti telekalakítás átvezetését és Janikovszky János részére az 1/1 arányú tulajdoni hányadot, azaz a kizárólagos tulajdonjogot tévesen a 4486 hrsz.-ú ingatlan teljes 1.133 m² nagyságú területére vonatkozóan jegyezte be.

A tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozat Önkormányzatunk részére nem került kézbesítésre, így annak tartalmáról Önkormányzatunknak nem volt tudomása.

A fenti ingatlanokat is magában foglaló területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv elkészítése során észleltük a telekalakítás átvezetésének hiányát és azt, hogy Janikovszky János a 4486 hrsz.-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosaként került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Többszöri megkeresésünkre a Földhivatal a kiegészítésre vonatkozó kérelmünket elutasította, így a telekalakítási eljárás újbóli lefolytatása és a tulajdonjog rendezése vált szükségessé.

A 4486 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosával történt egyeztetést követően Önkormányzatunk elkészítette az ingatlanok határrendezését tartalmazó változási vázrajzot T-104078 ttsz. alatt, amely 2024. január 17-én a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál záradékolásra került. A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya a telekalakítást 800212/5/2024. ügyiratszámú, 2024. július 15-én kelt határozatával engedélyezte, mely határozat 2024. augusztus 2. napján véglegessé vált.

A változási vázrajz alapján az ingatlanok határrendezése során kialakul:

- a 4486 hrsz.-ú 513 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, amelynek tulajdonosa Janikovszky János György
- a 4488 hrsz.-ú 1.871 m² nagyságú „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan, amelynek tulajdonosa Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez a magántulajdonossal megállapodás megkötése szükséges.

Az ingatlanok telek- és tulajdonjog rendezése ügyében a T. Bizottság részéről 2024. szeptember 18-án az alábbi döntés született:

460/GB/2024.(IX. 18.) Határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. rendelet 18. § (4) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 10 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodással úgy határozott, a Budapest XI.ker. 4486 és 4488 hrsz.-ú ingatlanok határrendezése során – melyet a T-104078 ttsz. változási vázrajz tartalmaz – az ingatlanok tulajdonjoga az alábbiak szerint jön létre:

- a 4486 hrsz.-ú 513 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, amelynek tulajdonosa Janikovszky János György
- a 4488 hrsz.-ú 1.871 m² nagyságú „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan, amelynek tulajdonosa Budapest Főváros XI.Kerület Újbuda Önkormányzata

Felkéri a Polgármestert a vonatkozó megállapodás megkötésére.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: dr. László Imre polgármester

A vonatkozó megállapodás elkészítésére Vagyongazdálkodási Osztályunk felkérte az Önkormányzat jogi képviselőjét ellátó Csányi & Zala Ügyvédi Irodát.

Az Ügyvédi Iroda álláspontja szerint a bizottsági határozat kiegészítése szükséges, mivel a tulajdonjog rendezése tekintetében jogcím nem került meghatározásra, így a Földhivatal önmagában a telekalakítási megállapodás alapján az ingatlan-nyilvántartásban tévesen szereplő, már bejegyzett tulajdoni hányadokat nem tudja a felek korábbi szándékának és a telekalakítási megállapodásnak megfelelően átvezetni.

Az Ügyvédi Iroda javaslatot tett arra, hogy elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzéssel vegyes telekalakítási megállapodás kerüljön megkötésre Janikovszky Jánossal, hiszen felek a korábbi adásvételi szerződések és a korábbi telekalakítás szerinti tulajdoni hányadoknak megfelelő kerítéssel körülhatárolt területet a korábbi szerződések megkötésétől szakadatlanul sajátjukként birtokolják.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a korábbi bizottsági határozat kiegészítése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2024. november 4.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető