

**Előterjesztés**  
**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
**Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának**  
**2025. január 29. napján tartandó ülésére**

**Tárgy:** Budapest XI.ker. Badacsonyi utca 4486 és 4488 hrsz.-ú ingatlanok telek- és tulajdonjogrendezése ügyében ismételt döntéshozatal (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> területnek felel meg), míg 2003. december 12-én 13/1133-ad tulajdoni hányadot (amely 13 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt a Budapest XI.ker. 4488 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a Bocskai út 47-49. szám alatt található, mindösszesen 1.251 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlanhoz hozzájegyzésre került. A telekalakítás következtében a kialakuló 4486 hrsz.-ú, mindösszesen 513 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, amelynek tulajdonosa Janikovszky János György
- a 4488 hrsz.-ú 1.871 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, amelynek tulajdonosa Janikovszky János György
- a 4488 hrsz.-ú 1.871 m<sup>2</sup> 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 képviseletét 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. Ez alapján 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.

A T. Bizottság részéről 2024. november 13-án a korábban hozott határozat kiegészítése tekintetében az alábbi döntés született:

**38/VGB/2024.(XI. 13.) Határozat**

*Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. rendelet 18. § (4) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodással úgy határozott, a 460/GB/2024.(IX.18.) számú határozatát az alábbiakkal egészíti ki:*

*Felkéri a Polgármestert az elbirtoklással vegyes telekalakítási megállapodás megkötésére.*

*A határozat egyéb vonatkozású rendelkezései változatlanul érvényben maradnak.*

*Határidő: 2024. december 31.*

*Felelős: dr. László Imre polgármester*

A bizottsági döntés alapján kiegészített megállapodás tervezetét a Vagyongazdálkodási Osztály levél kíséretében 2024. november 19-én megküldte Janikovszky János részére.

Janikovszky János jogi képviselője telefonon tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a megállapodás elfogadása ügyében egyeztetések folynak ügyfele és közte.

Mivel a bizottsági döntésekben foglalt szerződéskötési határidő 2024. december 31. napján lejárt, így ismételt döntéshozatal szükséges a telek- és tulajdonjog rendezés tekintetében.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben ismételt döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. január 15.

Tisztelettel

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