

Az Új Bázis Ingatlan Ingatlanfejlesztő és – hasznosító Kft. valamint Gyúró Község Önkormányzata között 2013. április 16. napján biatorbágyi ingatlanokra vonatkozóan létrejött haszonélvezeti jogot alapító szerződéssel kapcsolatos jogi szakvélemény

A) Előzmények:

Biatorbágy Város Önkormányzata 2011. évben majd, 2013. június 25-én kelt levelével ismételtén kérte az Új Bázis Ingatlan Ingatlanfejlesztő és – hasznosító Kft. -ét, hogy a jogelődje és az önkormányzat között korábban létrejött megállapodások alapján a Biatorbágy 8743/14, 8743/15, 8743/17 és 8743/33 hrsz.-ú ingatlanok közcélú, térítésmentes átadását.

2013. július 08-án kelt válaszelevelében a Új Bázis Ingatlan Ingatlanfejlesztő és – hasznosító Kft. az átadást megtagadta.

Időközben az Önkormányzat tudomására jutott, hogy a Biatorbágy 8743/14, 8743/15, 8743/17 és 8743/33 hrsz.-ú ingatlanok (illetve más ingatlanok) vonatkozásában az Új Bázis Ingatlan Ingatlanfejlesztő és – hasznosító Kft. valamint Gyúró Község Önkormányzata között 2013. április 16. napján haszonélvezeti jogot alapító szerződés jött létre, melyben a felek két évre, azaz 2015. április 16-ig alapítottak haszonélvezeti jogot.

Az Biatorbágy Város Önkormányzata azzal a kérdéssel fordult hozzánk, hogy véleményezzük az illető haszonélvezeti jogot alapító szerződés megfelel-e a jogszabályoknak, nem színlelt szerződés-e.

Vélemény:

A szerződés a jogszabályokban foglalt formai követelményeknek megfelel.

A szerződés tartalmában is megfelel a haszonélvezeti jog alapítási szerződésnek.

A szerződéssel alapított haszonélvezeti jog - jogszabályok szerint - nem akadályozza az érintett ingatlanok tulajdonjogának elidegenítésének. Így annak sem képezi akadályát, hogy a Biatorbágy Város Önkormányzata által kért ingatlanok tulajdonjoga átadásra kerüljön a kért módon.

A szerződésben egyebekben a felek úgy rendelkeztek, hogy

- a) A haszonélvezeti jog a jövőre szólóan megszűnik abban az esetben, ha a TULAJDONOS ALAPÍTÓ az adott ingatlan, vagy az adott ingatlanból megosztással létrehozandó ingatlan elidegeníti, vagy a tulajdonjoga bármilyen módon megszűnik. A haszonélvezeti jog abban az időpontban szűnik meg, amikor a HASZONÉLVEZŐ és az ALAPÍTÓ TULAJDONOS írásban együttesen rögzíti az ALAPÍTÓ TULAJDONOS elidegenítési szándékát és az arról történt tudomásszerzést, vagy a HASZONÉLVEZŐ részére a TULAJDONOS ALAPÍTÓ vagy az ingatlanra tulajdonjog bejegyzését kérő személy az elidegenítés szándékát tartalmazó, vagy az elidegenítés megtörténnéről szóló ajánlott levelet postára adja.

Ez alapján az illető ingatlanok átadása esetén a Biatorbágy Város Önkormányzata a haszonélvezeti jogtól mentesen szerezne meg azok tulajdonjogát.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a szerződésben szereplő ingatlanokat a szerződés 1. pontja szerint 21 millió CHF jelzálogjog és annak biztosítására 2015.11.12-ig vételi jog terheli.

- 34500/2008.02.23. számú határozat: MKB Bank Rt. javára egyetemleges jelzálogjog 21 000 000 CHF azaz huszonegymillió svájci frank és járulékaik mindenkor forint ellenérték erejéig (a továbbiakban „Jelzálogjog”).
- valamint 30378/4/2011/2010.11.15. számú határozat: MKB Bank Zrt. javára vételi jog 2015. 11. 12. napjáig (a továbbiakban: „Vételi Jog”).

A vételi jog az ingatlan elidegenítésének – így a tulajdonjog közcélú, térítés nélküli átadásának is – korlátját képezi, csak a jogosult (jelen esetben MKB Bank) kifejezett hozzájárulása esetén történhet meg bármilyen elidegenítés.

A szerződés esetleges érvénytelen, színlelt voltáról a rendelkezésre álló adatokból nem tudunk nyilatkozni.

A szerződés jogviszonyra még a régi Ptk., azaz az 1959. évi IV. törvény rendelkezései az irányadók, kivéve, ha a felek időközben kifejezetten megállapodtak abban, hogy az új Ptk., azaz a 2013. évi V. törvény rendelkezéseit rendelik alkalmazni.

A régi Ptk 207. § (5) és az új Ptk. 6.92. § (2) a színlelt szerződéssel kapcsolatban egyezően, az alábbi rendelkezést tartalmazza:

„A színlelt szerződés semmis; ha pedig más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.”

A szerződés színlelt voltát a szerződéses jogviszony összes körülménye alapján lehet megítélni. Jelen esetben annak lehet kiemelt relevanciája, hogy a szerződésben foglalt használati kötelezettségek megvalósulnak-e.

A színlelt szerződés célja mindig egy harmadik személy, gyakran valamely hatóság, jogainak kijátszása.

A szerződő felek akaratnyilatkozata, szerződése színlelt szerződés esetén is a kívülállók felől nézve megfelel egy szerződés mind alaki, mind tartalmi kellékeinek egyaránt, ám a felek vagy egyáltalán nem akarnak szerződést kötni, vagy pedig a külvilág felé e szerződéssel a valódi szándékukat, esetleg másik szerződésüket leplezik, így a tartalmi megfelelés csak látszólagos, nem valós, színlelt, ezért minősíti a jogalkotó az ilyen szerződést semmisnek.

Színlelt szerződés esetén azt is meg kell vizsgálni, hogy ki az a harmadik személy, akinek a jogai kijátszására irányulhat a szerződés.

Jelen esetben, ha felmerül a színlelt szerződés esetleges gyanúja, úgy figyelemmel kell lenni arra, hogy az ingatlanok tulajdonjogának Biatorbágy Város Önkormányzata részére való átadását az illető szerződéssel alapított haszonélvezeti jog – különös tekintettel arra, hogy a felek rendelkezése szerint az tulajdonos váltás esetén megszűnik – nem akadályozza.



A színleltég megállapítása során gyakran felmerül az esetleges adóelkerülési célzat. Jelen esetben, tekintettel arra, hogy a haszonélvezeti jog jogosultja olyan jogalany, aki mentesül a helyi ingatlan adó (telekadó) megfizetése alól, míg a tulajdonos adót lenne köteles fizetni a szerződés hiányában, ez mindenképpen vizsgálendő körülmény.

Abban az esetben ha a szerződésben foglalt használati kötelezettség (lásd szerződés 3. pontja) nem valósul meg, úgy felmerülhet, hogy a felek adóelkerülés céljából kötötték a szerződést, vagyis az színlelt, semmis megállapodás.

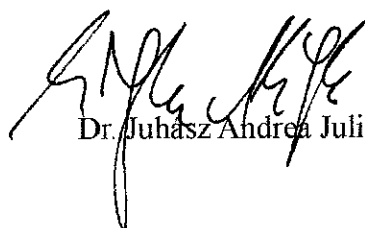
Ezt az esetkört véleményem szerint elsődlegesen a helyi önkormányzati adóhatóság feladatkörében kell kezelni, vizsgálni, és adóhatósági jogkörben eljárva orvosolni.

Lehetőség van arra is, hogy a szerződés semmisségének megállapítása iránt Biatorbágy Város Önkormányzata pert indítson – hivatkozással arra, hogy végső soron az önkormányzatnak keletkezik kára az adó be nem fizetésével.

A semmisségre bárki hivatkozhat ugyan, az erre alapított per megindítását azonban a következetes bírói gyakorlat – valamint az új Ptk. is – jogi érdekelttséghez vagy perindítási jogosultságot kifejezetten biztosító törvényi felhatalmazáshoz köti.

Az önkormányzatok számára kifejezett törvényi felhatalmazás nincs ilyen ügyekben, így egy per megindítása esetén a bíróság dönti majd el, hogy Biatorbágy Város Önkormányzatának jogi érdeke, így perindítási joga megáll-e.

Kelt: Budapest, 2014. április 15.



Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
113 Budapest
Bartók B. út 87. IV/3.
Mobil: +36-20-9291-370

Biatorbágy Város Nyugati laktóréülettel kapcsolatos egyes kérdések – Közterületek átadás-átvétele

- jogi szakvélemény -

A közterületekre vonatkozó megállapodások, felvetések a levélben mellékelt – önkormányzattól kapott dokumentumok önkormányzattól kapott dokumentumok (e-mail: aljegyzo@pmh.biatorbagy.hu, 2011.06.10. 9:07) alapján a következők:

Mindegyik adásvételi szerződésben (2001.07.11. 2003.01.14., 2004.04.14) szerepel a 7 vagy 8. pontban, hogy

A vevő

„a.) Tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező és lakóterület *kialakítását* szolgáló területek lakóterületként történő értékesítése, *s a lakóterület kialakítása* a Biatorbágyi Nagyközségi Önkormányzat terület- és településfejlesztési célkitűzéseit tartalmazó helyi építési szabályzat, szabályozási terv, a konkrét telekalakítási munkarészek és a társtulajdonosok SZÁNDÉKNYILATKOZATBAN és ÉRTÉKESÍTÉSI SZABÁLYZATBAN megfogalmazott elvei szerint történhet.”

Az Értékesítési Szabályzat

IV. 1. d.)

„- a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a helyi szabályozási terv alapján kialakított közterületeket - a hatályos jogszabályok megtartása mellett - térítésmentesen a Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának tulajdonába adja, teljes települési használatra”

VÉLEMÉNYEM

Az Értékesítési Szabályzat idézett rendelkezése az önkormányzat számára igényt keletkeztet a közterületek ingyenes megszerzésére.

Az Értékesítési Szabályzattól egyértelműen az tűnik ki, hogy az eladók szándéka kifejezetten az volt, hogy a közterületek átadásra kerüljenek, mégpedig ingyenesen az Önkormányzat részére.

Az Önkormányzatnak – mint az eladók egyikének is - kérni kell azok ingyenes átadását.

Véleményem szerint az önkormányzat igénye tulajdonjogi igény, mely nem évül el, és végső soron tulajdonjogi igény megállapítása iránti perben érvényesíthető.

Korábban az Önkormányzat számára javasoltam az igény mielőbbi bejelentését.

Időközben az Önkormányzat részéről az igényérvényesítés érdekében bejelentés történt a jelenlegi tulajdonos felé.

A tulajdonos az igényt idő előttinek értékelte, mivel véleménye szerint sem az adásvételi szerződés sem az Értékesítési Szabályzat nem határoz meg dátum szerű időpontot az átadásra.

A 2003.01.14-én kelt 1. sz. adásvételi szerződés és az Építési Szabályzat valóban nem tartalmaz év-hó-nap megjelölést arra vonatkozóan, hogy mikor kell a közterületet átadni. Ugyanakkor az illető okiratokból a legvégső időpont pontosan meghatározható. Ez 2004. 01.14.

Az 1.sz. adásvételi szerződés 8. b) pontja ugyanis így rendelkezik:

b.) a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakóterületek kialakítására *vonatkozó* ütemterv alapján a IV. ütem *határáig* a gyűjtő *utakat* megépíti a szerződés aláírását követő 12 hónapon belül, azt az önkormányzat tulajdonába adja, ezzel összefüggésben az önkormányzatnak *semmiféle* költsége nem merülhet fel.

Értékesítési szabályzat 6. oldal teteje pedig a következő rendelkezést tartalmazza:

- a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a helyi szabályozási terv alapján kialakított közterületeket – a hatályos jogszabályok megtartása mellett – térítésmentesen a Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának tulajdonába adja, teljes települési használatra.

Javasolt a tárgyalások tovább folytatása, azok sikertelensége esetén bírósági út igénybe vétele.

2014.04.24.