



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy 2217/18 hrsz.-ú ingatlan peres eljárást megelőzendő megállapodásról**

MELLÉKLETEI:

- Kérelem
- Ügyvédi felszólítás
- Kivonat a Szabályozási tervből
- Tulajdoni lapok
- Helyszínrajz

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. június 01.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Városgondnokság, Eljáró ügyvéd

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

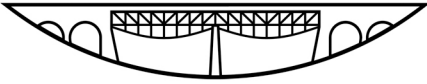
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Gulyás Erzsébet ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, Molnár János
Városgondnokság vezető

dátum: 2023. május 10.



BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmaster@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Bátorbágy, 2217/18 hrsz.-ú ingatlan peres eljárást megelőzendő megállapodásról

Tisztelt Képviselő-testület!

Ráduly Zoltán a Bátorbágy 2217/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlanával szomszédos Bátorbágy 2217/18 hrsz.-ú, Bátorbágy Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan jogi helyzetének tisztázását, tekintettel arra, hogy a 2217/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő ház egy része a 2217/18 hrsz.-ú ingatlan nagy részét elfoglalja.

A tulajdoni lap szerint a 2217/18 hrsz.-ú terület 97 m² nagyságú kivett beépítetlen terület. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv Vt-11-es jelű építési övezetbe sorolja, szabályozási vonallal nem érintett terület, nem része az Ország út megnevezésű közlekedési területének.

Az Ország út ezen szakaszára tervezett járda a tárgyi 2217/18 hrsz.-ú területet nem érinti.

A ház bővítésére 2000. évben került sor és a használatbavételi engedélyt 2001.06.26-án adta ki hivatalunk.

Ráduly Zoltán és családja 2020.02.10. napján vásárolta meg a Bátorbágy 2217/2 hrsz.-ú ingatlant, azzal, hogy az ingatlan jogi helyzetének rendezése folyamatban van, elsősorban az épület feltüntetése.

A rendezést követően, tekintettel, hogy kisgyermekes családról van szó élni kívántak az ingatlan felújításával kapcsolatban, a gyermekes családokra vonatkozó kedvezményekkel, ez azonban a Bátorbágy 2217/18 hrsz.-ú ingatlan jogi helyzetének rendezetlensége miatt nem lehetséges.

Ráduly Zoltán és ügyvédje álláspontja és a benyújtott iratok alapján, az ingatlant már elbirtokolta, így az már az Ő tulajdona.

Fent leírtak szerint javaslom egy megállapodás megkötését Ráduly Zoltánnal, hogy a Bátorbágy, 2217/18 hrsz.-ú ingatlant adásvétel útján 1.000 Ft vételárért megvásárolhassa. Az Önkormányzat ezen jogüggyellett elkerülheti a peres eljárásból fakadó további költségeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés alapján hozza meg döntését!

Bátorbágy, 2023. május 10.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet: Kérelem
Ügyvédi felszólítás
Tulajdoni lapok
Kivonat a szabályozási tervből
helyszínrajz

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VI. 1.) határozata

Biatorbágy, 2217/18 hrsz.-ú ingatlan peres eljárást megelőzendő megállapodásról

Biatorbágy Város Önkormányzatának képviselő-testület a következő határozatot hozza:

1. Úgy dönt, hogy támogatja a Biatorbágy, 2217/18 hrsz.-ú ingatlan peres eljárást megelőzendő megállapodás és az adásvételi szerződés megkötését,
2. a megállapodás és adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségeket vállalja.
3. Úgy dönt, hogy felhatalmazza a Polgármestert a megállapodás és az adásvételi szerződés megkötésére a Jegyző ellenjegyzésével.

Felelős: Polgármester

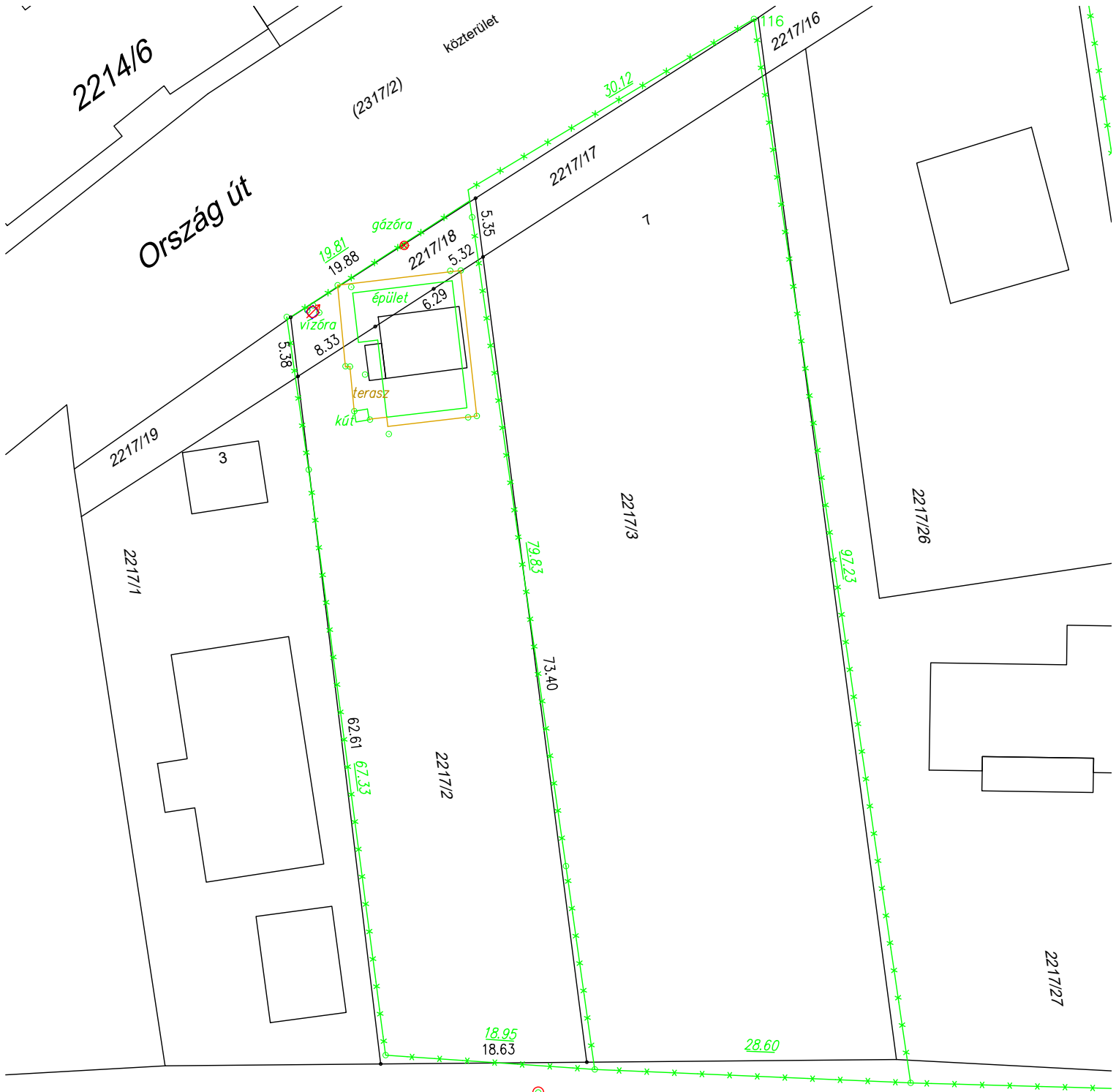
Határidő: azonnal

A végrehajtást végzi: Városgondnokság

HELYSZÍNRAJZ

a 2217/2 helyrajzi számú földrészletről

M= 1:500



Az épület a 2217/18 hrsz-ú telekből 17 nm foglal el, az épület körüli járdával 32 nm-t.

zöld,barna: terep

fekete: ingatlan-nyilvántartási térkép

piros: eltérés a terep és térkép között

30.68

terepi távolság

○ mért tereppont

30.68

térképi távolság

—x—x— drótkerítés

Minőségstanúsító:

Juhász László

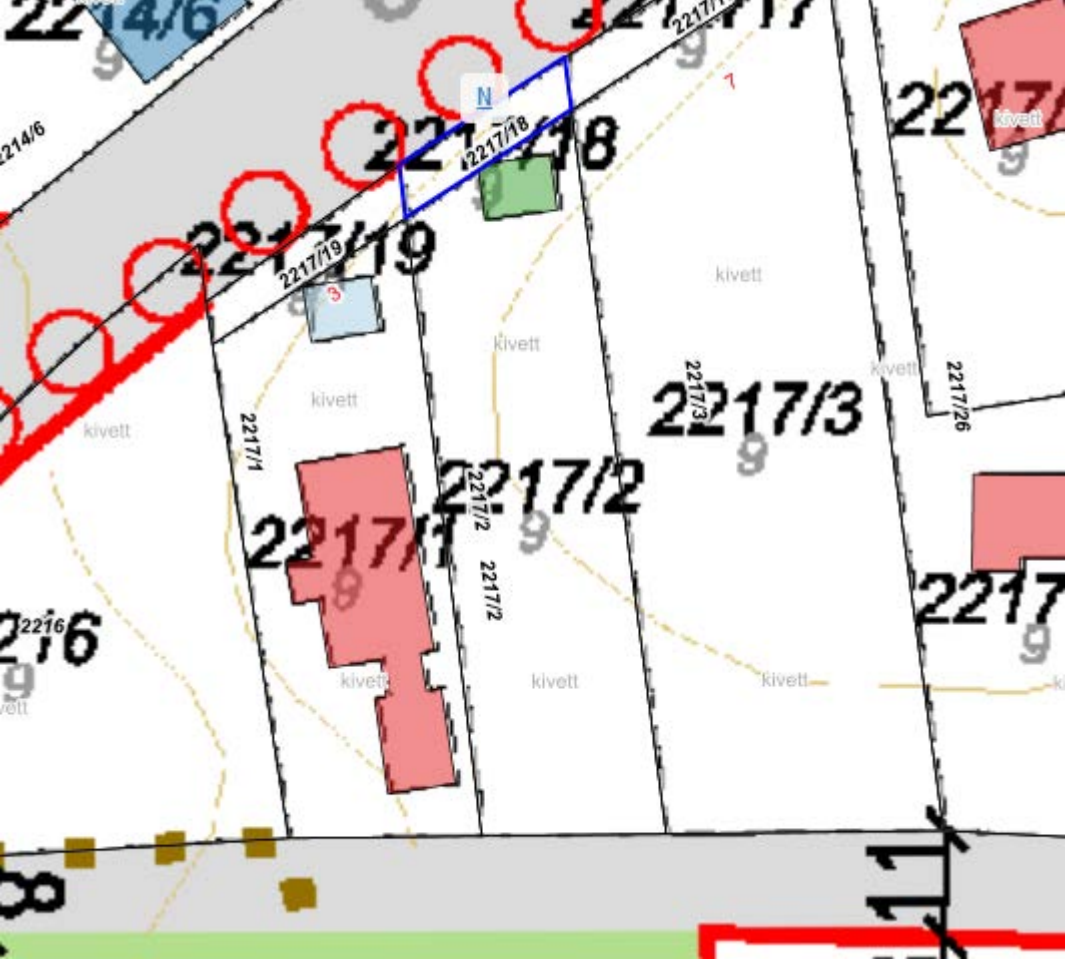
Juhász László
ingatlanrendező minősítő száma: 443/1990

Készítette:

Biatorbágy, 2023.03.23.

Kéthely Nagy Sándor
Kéthely Nagy Sándor
földmérő

földmérő igazolvány száma: 6648



Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
2051, Biatorbágy, Baross Gábor u.2/a.
Tárgy: 2217/2 hrsz ingatlan rendezése

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
Érkeztes száma:
Iktatás ideje: 2022 FEBR 17.
Iktatószám:
Ügyintéző:

Tisztelt Címzett!

Alulírott Raduly Zoltán, mint a Biatorbágy, 2217/2 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa ismételten a Biatorbágy, 2217/18 hrsz. alatti ingatlan rendezésével kapcsolatban fordulok Önökhöz.

Mint az Önök előtt is ismert, az ingatlan korábbi tulajdonosa a tulajdonomban álló ingatlanra 1972-ben építkeztek, amely ingatlant 2000-ben indult építkezés során kibővítették, amely építkezés során az ingatlanon lévő felépítmény 2001-ben jogerős használatbavételi engedélyt is kapott.

Az ingatlan telekhatárait illetően a kerítés elhelyezésére még az 1970-es években került sor, a 2001-es építkezés ezt nem érintette, az már cca. 50 éve változatlan.

A 2001-es építkezés és a használatbavételi engedélyezés során nem merült fel semmilyen telekkönyvi probléma és erre vonatkozó dokumentum sem áll rendelkezésre, az Önöknek már megküldött használatbavételi engedélyből is jól látszik, hogy a jogszabályoknak és előírásoknak megfelelő épület kapott engedélyt, a kerítést és az ingatlan határvonalait az építkezés nem érintette.

Csupán két éve merült fel a tulajdonosnál az épület feltüntetése elmaradásával kapcsolatos hiányosságok orvoslása során probléma, mivel ekkor vált ismertté, hogy az ingatlan azon része, amelyen a ház áll a telekkönyvben az Önkormányzat tulajdonaként került nyilvántartásra egy a 2217/2 hrsz. alatti ingatlanból kialakított 97 nm alapterületű részen, ami az ingatlannyilvántartásban önálló hrsz-on, a Biatorbágy 2217/18 hrsz. alatt található.

Megjegyezni kívánom, hogy a Biatorbágy, 2217/18 hrsz. "kialakításával" (eltulajdonításával?), annak önkormányzat általi megvásárlásával vagy kisajátításával kapcsolatban semmilyen dokumentum nem áll rendelkezésre, erről a telekredezésről ill. tulajdonosváltásról egyébként a korábbi tulajdonos nem is tudott. A tulajdonos a 2217/2 hrsz. alatt ingatlant és a valamikor kialakított 2217/18 hrsz. alatti ingatlanrészt 1972 és 2020 között szakadatlanul, mindvégig a sajátjaként, annak tulajdonosaként használta, és a tulajdonoskénti rendelkezését a 2001-es építkezés minden kétséget kizáróan igazolja is, amellyel kapcsolatban az Önkormányzat sem vitatta az építkezés jogszerűségét, jelenleg erre pedig már nincs jogszabályi lehetősége.

A 2001 év óta eltelt közel 20 év alatt pedig álláspontunk szerint ezen területnek az elbirtoklása - még az önkormányzat esetleges 1993-as megszerzése esetén - is bekövetkezett már egyébként is figyelemmel a fentiekre, így erre tekintettel kellene ezt a felmerült problémát minél előbb szükséges rendezni, elsődlegesen megállapodás útján.

A megállapodás aláírása után az ingatlannyilvántartási állapotok rendezéséhez ezt az ingatlanügyi hatósághoz is be kell jelenteni, hogy az épület feltüntetésével és minősítésével kapcsolatosan további intézkedést tehessek, mert sajnálatos módon ezt a jelen állapot akadályozza.

Kérem, hogy a fentiekkel kapcsolatban a 2217/18 hrsz. ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjogom átvezetéséhez szükséges megállapodást szíveskedjenek előkészíteni.

Amennyiben a fenti kérdést a megkeresésemet követő 30 napon belül nem sikerült megállapodás keretében rendezni, és a tulajdonjog változáshoz szükséges okiratok aláírására addig nem került sor, úgy kénytelen leszek ennek érdekében a szükséges eljárásokat, ideértve a peres eljárást is megindítani.

Bízva a kérdés mielőbbi rendezésében, várom mielőbbi válaszukat!

Tisztelettel:

Raduly Zoltán
telefon: +36-70-621-0836
e-mail: airmoose@gmail.com



E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21811/2023

2023.03.14

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület 2217/2 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Ország út 5. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett hétvégi ház, udvar

0

1238

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 42764/2/2020.02.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 60883/1993.12.20

törölő határozat: 42764/2/2020.02.10

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Szűts Zoltán

sz.név: Szűts Zoltán

szül. : 1972

a.név : Szabó Márta

cím : 1161 BUDAPEST Bács utca 45.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42764/2/2020.02.10

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Ráduly Zoltán

sz.név: Ráduly Zoltán

szül. : 1980

a.név : Budai Mária

cím : 1181 BUDAPEST Batthyány Lajos utca 67/B.B.ép.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 2174/2018.09.12

Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképezési és területszámítási hiba kiigazítása a 3-353/2018 számmal záradékolt vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34162/2019.02.20

Elutasítás

épület feltüntetés (épület létesítés feljegyzése) iránti kérelme elutasítva.

jogosult:

név : Szűts Zoltán

sz.név: Szűts Zoltán

szül. : 1972

a.név : Szabó Márta

cím : 1161 BUDAPEST Bács utca 45.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21811/2023

2023.03.14

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület 2217/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21815/2023

2023.03.14

BIATORBÁGY

Szektor: 53

Belterület 2217/18 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0 97 0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730088

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



dr. Friss Katalin ügyvéd, európai jogi szakjogász

Iroda: 2051 Biatorbágy, Szily Kálmán út 6/B. fsz. 2.

Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

AJÁNLOTT, TÉRTIVEVÉNYES

Szabó Ferenc jegyző úr részére
Gulyás Erzsébet műszaki ügyintéző részére

e-mail: jegyzo@biatorbagy.hu
gulyas.erzsebet@biatorbagy.hu

ELEKTRONIKUS ÚTON IS!

Alulírott **dr. Friss Katalin ügyvéd** (e-mail: drfriss.katalin@gmail.com, iroda és levelezési cím: 2051 Biatorbágy, Szily Kálmán út 6/B. fsz. 2.), ezúton **Raduly Zoltán** (lakcím: 2051 Biatorbágy, Ország út 5.) – a továbbiakban: Ügyfél vagy Ügyfelem - képviselőjében, az alábbi ismételt megkeresést és felszólítást küldöm Önöknek:

Ahogy a mai napon történt személyes egyeztetés keretében is ismertettük, az Ügyfelem tulajdonában álló, Biatorbágy, 2217/2 hrsz. alatti ingatlan szomszédos Biatorbágy 2217/18 hrsz. alatti ingatlan jogi rendezésének szükségessége jelenleg is fennáll, mint ahogy már korábban több alkalommal is összegeztük írásban is.

A korábbi jogi álláspontot itt részletesen újra meg nem megismételve előadjuk, hogy bár Ügyfelem és a jogelődje is az Önkormányzat javára a tulajdoni lapra történt bejegyzését (szerzését), illetőleg annak jogszerűségét sem ismeri el, a 2217/2 hrsz. alatti ingatlanból térképileg leválasztott 2217/18 hrsz. alatti ingatlant és a kerítéssel érintett területét az Ügyfelem jogelődje jogszerűen tulajdonosként használta, birtokolta és ekként jogszerűen használja, birtokolja tulajdonosként Ügyfelem is.

Mivel sem a legutóbb 2022. június 29-én tett megállapodás keretében történő rendezési lehetőségekkel kapcsolatos tett javaslatainkra - a 2022. szeptemberében tett ismételt helyszíni bejárás ellenére – a mai napig nem érkezett válasz az Önkormányzat részéről, az Ügyfelem kénytelen a 2217/18 hrsz. alatti ingatlannal kapcsolatos elbirtoklás és a térképi állapotok rendezése miatti telekhatárrendezés érdekében az ehhez szükséges peres eljárás(ok)at megindítani.

Fentiekre tájékoztatásra tekintettel, ezúton

felszólítjuk

Önöket arra, hogy a jelen levelünk kézhezvételét követő legkésőbb 15 napon belül tájékoztassák írásban Ügyfelemt, hogy **az ingatlan(ok) helyzetének és jelenlegi feltárt hibák jogi rendezésére** a korábban ismertetett indokaink alapján az Ügyfelemmel kötött megállapodási javaslatok mentén **közös megegyezéssel látnak-e lehetőséget**, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezéséhez **szükséges megállapodás ismertetésével, megküldésével**, illetőleg a megállapodás megkötésében való együttműködésük megerősítésével.

A fenti határidő megjelölése Ügyfelem részéről azonban már nem jelent további határidőt a perindításra, így válaszuk ill. Ügyfelemmel való megegyezésük hiánya esetén az eljárások megindításával kapcsolatos valamennyi költséget, és az Ügyfelem az ingatlan jogi helyzetéből eredően őt már eddig ért vagy ezt követően érő valamennyi kárt is érvényesíteni fogja.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét, és mielőbbi intézkedéseiket!

Biatorbágy, 2023. március 10.

Tisztelettel:

dr. Friss Katalin
ügyvéd