



Balatonszemes Község Önkormányzatának Polgármesterétől

8636. Balatonszemes, Bajcsy Zs. u. 23.
Tel: 84 / 560 – 902. Fax: 84 / 360 – 282

Üisz: Bsz/ 5092/2021

Előterjesztés

Készült : A Balatonszemes Községi Önkormányzat 2021. október 26. napján tartandó ülésére

Napirend : Balatonszemes 759/1 hrsz ingatlan elbirtoklása (Szikra Ágnes)

Tisztelt képviselő testület !

Dr Mester Katalin ügyvéd megkereséssel élt az Önkormányzat felé a Balatonszemes 759/1 hrsz. ingatlan ügyében.

A jogi tényállást a kérelmező levél tartalmazza , melyet mellékelek.

A kérelmet és a hozzá kapcsolt dokumentációt ügyvédünk részére továbbítottuk.

A megállapodás tervezetet, az ügyben mellékelt korábbi adásvételi szerződést a kérelemhez csatoltan megküldjük.

Ügyvédünk jogi álláspontja szerint a dokumentum a polgári törvénykönyv szerinti jogcímes elbirtoklás hatálya alá tartozhat , de a jogügylet tekintetében önkormányzatunk az eredeti szerződő felekkel lehet jogügyletben , vagy onnan lehet eredeztetni a továbbiakat.

A korábbi át nem vezetett adásvételi szerződés alapján a felek kifizették a vételárat. Az ingatlant azóta szakadatlanul birtokolják.

Ezért javaslom elfogadni a Képviselő-testület számára hogy a szükséges jogi egyeztetés céljából kérjük fel ügyvédünket dr.Nagy Mariannát, hogy az egyeztetéseket folytassa le.

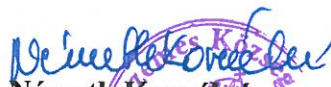
A fentiek alapján kérem a Tisztelt testület döntését a kérelem ügyében.

**Balatonszemes Község Önkormányzat képviselő testületének
..../2021 (...) határozati javaslata**

Balatonszemes Község Képviselő-testülete Dr Mester Katalin ügyvád által képviselt Pusztai Petra és Baracscai Zoltánnal kötendő megállapodás ügyében megbízza jogi képviselőnket dr.Nagy Marianna ügyvédet hogy a a Balatonszemes 759/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az egyeztetéseket folytassa le, és a leegyeztetett dokumentumot a képvisel-testület részére készítse elő döntéshozatal céljából.

**Felelős Németh Kornélné polgármester
Határidő értelem szerint**

Balatonszemes 2021 október 26.


**Németh Kornélné
polgármester**


Előterjesztést készítette:


**dr.Szatmári Ibolya
jegyző**

DR. MESTER KATALIN
ÜGYVÉD
SIMON ÉS MESTER ÜGYVÉDI IRODA
1111 Budapest, Bartók Béla út 30. félemelet 15.,
tel/fax: 209-11-14
e-mail: mester.katalin@simonesmester.hu

Budapest, 2021.10.05.

Hivatkozási szám:

Németh Kornélné polgármester asszony részére
Balatonszemes Önkormányzata

Tárgy: Balatonszemes, 759/1 hrsz. Ingatlan elbirtoklása

Igen tisztelt Polgármestert Asszony!

Pusztai Petra és Baracskai Zoltán ügyfeleim képviselőjében az alábbiakkal fordulok Önhöz, kérve szíves közreműködését és segítségét:

1999.08.27. napján adásvételi szerződés jött létre Balatonszemes Önkormányzata, másrészről Ügyfeleim jogelődjai, Pusztai Noémi, Pusztai Petra és Pusztai Dávid állagvevők, valamint Pusztai György és Pusztainé Szikra Ágnes haszonélvezeti vevők között, a Balatonszemes, 759/1 hrsz.-t viselő, 513m² területű, kivett beépítetlen terület megjelölésű Ingatlan vonatkozásában.

Az adásvételi szerződést mellékelem.

Vevők Balatonszemes Önkormányzata részére az Ingatlan 1.282.500Ft vételárát megfizették. Vevők az Ingatlant 1999.08.27. napján birtokba vették, azóta birtokolják háborítatlanul.

Az adásvételi szerződés Vevők mulasztása miatt nem került benyújtásra a Földhivatalba, ezért a mai napig Balatonszemes Önkormányzata az Ingatlan bejegyzett tulajdonosa. Mellékelem az Ingatlan tulajdoni lapjának másolatát.

Pusztai György 2006.10.25. napján elhunyt.

2014.08.05. napján adásvételi előszerződést kötött Pusztai Noémi és Pusztai Dávid állageladók, valamint Pusztainé Szikra Ágnes haszonélvezeti eladó, másrészről Pusztai Petra és Baracskai Zoltán vevők az Ingatlanban Eladókat megillető 1/3-1/3 hányadok vonatkozásában, amely előszerződés rendelkezett Pusztainé Szikra Ágnest holtig tartó haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében történő lemondásról is.

Az előszerződés szerint az Ingatlan tulajdonosai egymás között 1/2-1/2 hányadban Pusztai Petra és Baracskai Zoltán lesznek. A végleges adásvételi szerződés megkötésének feltétele az volt, hogy az Eladók tulajdonjoga az Ingatlanra bejegyzésre kerül. Erre nem került sor. Az adásvételi előszerződést mellékelem.

Vevők az adásvételi előszerződés megkötésekor – tekintettel a családi kapcsolatra is - megfizették az Ingatlan vételárát és birtokba léptek. A mai napig birtokolják az Ingatlant háborítatlanul.

Álláspontunk szerint Ügyfeim 2014.08.28. napján elbirtokolták az Ingatlant, a jogviszony szempontjából irányadó rPtk. 121.§ (1) bek. szerint.
Ekkor telt le az Ingatlan esetében megkövetelt 15 éves sajátként birtoklás időszaka.

Pusztai Petra már 1999.08.27. napja óta az elbirtoklás beálltaig szakadatlan birtokos volt.
Ügyfeim közösen a rPtk. 122.§ szerint a 2014.08.08. napján kezdődött sajátjukként birtoklásba beszámíthatják a jogelőd Pusztai Noémi, Pusztai Dávid és Pusztainé Szikra Ágnes birtoklását.

Az elbirtoklás címén Pusztai Petra és Baracskai Zoltán szerzik meg az Ingatlan tulajdonjogát egymás között egyenlő arányban.

Szerencsére van mód és jogi lehetőség arra, hogy az elbirtoklással érintett Felek, jelen esetben a t. Önkormányzat és az Elbirtoklók között ne peres úton, bírósági ítélettel, hanem megállapodás útján kerüljön sor az Ingatlan Ügyfeimet megillető tulajdonjogának bejegyzésére.

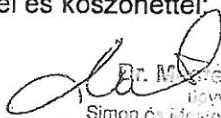
A megállapodás megkötésének nem elhanyagolható előnye, hogy a bírósági úttal járó egyéb kényelmetlenségeken túl a jelentős perköltséget is el lehet kerülni.

Természetesen, a megállapodás megkötése esetén Ügyfeimnek semmilyen egyéb követelése nincs a t. Önkormányzattal szemben.

Elkészítettük a t. Önkormányzat és Ügyfeim közötti megállapodás tervezetét, amely a fenti előzményeket és az általunk javasolt jogi megoldást tartalmazza, azt mellékelem.

Kérem a tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy támogassa a megállapodás létrehozására irányuló kérésünket, azt terjessze a Képviselő Testület elé és közreműködni szíveskedjen majd annak aláírásában!

Tisztelettel és köszönettel:


Dr. Molnár Katalin
ügyvéd
Simon és Molnár Ügyvédi Iroda
1111 Budapest, Dózsa György út 39. Alincsét 15
Tel./Fax: 209-1114
Ü-16596, KASZ: 33055257

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Balatonszemes Önkormányzata (8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zsilinszky u. 23., adószáma: 15396437-2-14, KSH számjel: 15396437-8411-321-14, törzskönyvi azonosító szám: 396431, képviseli Németh Kornél Antalné polgármester),

másrészről

Pusztai Petra (sz.: Pusztai Petra, Budapest, 1987.04.17., anyja neve: Szikra Ágnes, lakcím: 1112 Bp., Cseresznye u. 20. fszt. 1/A., szsz.: 2-870417-0238, adóazonosító jel: 8439350457) és

Baracskai Zoltán (sz.: Baracskai Zoltán, Budapest, 1973.10.16., anyja neve: Polyóka Margit, lakcím: , szsz.: 1-731016- , adóazonosító jel: 8390040603), mint között a mai napon az alábbiak szerint:

1.) Balatonszemes Önkormányzata, másrészről Pusztai Noémi, Pusztai Petra és Pusztai Dávid állagvevők, valamint Pusztai György és Pusztainé Szikra Ágnes haszonélvezeti vevők között, 1999.08.27. napján adásvételi szerződés jött létre, a **Balatonszemes, 759/1 hrsz.-t** viselő, 513m² területű, kivett beépítetlen terület megjelölésű Ingatlan vonatkozásában.

Vevők Balatonszemes Önkormányzata részére az Ingatlan 1.282.500Ft azaz Egymillió-kétszáznyolcvankétezer – ötszáz forint összegű vételárát megfizették. Vevők az Ingatlant 1999.08.27. napján birtokba vették, azóta birtokolják háborítatlanul.

2.) Az adásvételi szerződést Vevők nem nyújtották be a Földhivatalba, ezért a mai napig Balatonszemes Önkormányzata az Ingatlan bejegyzett tulajdonosa.

Pusztai György 2006.10.25. napján elhunyt.

3.) Pusztai Noémi és Pusztai Dávid állageladók és Pusztainé Szikra Ágnes haszonélvezeti eladó 2014.08.05. napján adásvételi előszerződést kötöttek Pusztai Petra és Baracskai Zoltán vevőkkel az Ingatlanban Őket megillető 1/3-1/3-1/3 hányadok vonatkozásában, amely előszerződés rendelkezett Pusztainé Szikra Ágnest holtig tartó haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében történő lemondásról is.

4.) Felek megállapítják, hogy Pusztai Noémi, Pusztai Petra és Pusztai Dávid állagvevők, valamint Pusztai György és Pusztainé Szikra Ágnes haszonélvezeti vevők 1998.08.27. és 2014.08.05. napja között megvalósult jogszerű birtoklása megalapozta az Ingatlanon elbirtoklás címén a tulajdonjog megszerzését.
2014.08.05. napján Pusztai Noémi, Pusztai Dávid és Pusztainé Szikra Ágnes az Ingatlan birtokát adásvételi előszerződés keretében átruházták Pusztai Petrára és Baracskai Zoltánra.

5.) Felek egyezően kijelentik, hogy a jogviszony szempontjából irányadó rPtk. 121.§ (1) bekezdése szerint az Ingatlan **elbirtoklása 2014.08.28. napján beállt**, ugyanis eltelt az Ingatlan esetében megkövetelt 15 éves sajátként birtoklás.
Pusztai Petra már 1999.08.27. napja óta az elbirtoklás beálltaig szakadatlan birtokos volt. Az elbirtoklás címén Pusztai Petra és Baracskai Zoltán szerzik meg az Ingatlan tulajdonjogát egymás között egyenlő arányban, mert a rPtk. 122.§ szerint a 2014.08.08. napján kezdődött sajátjukként történt birtoklásba beszámíthatják a jogelőd Pusztai Noémi, Pusztai Dávid és Pusztainé Szikra Ágnes birtoklását.

6.) Felek kölcsönösen elfogadják, hogy **2014.08.28.-án**, az 513m² területű, kivett beépítetlen terület megjelölésű Ingatlan tehermentes forgalmi értéke 10.000.000Ft azaz Tízmillió forint volt.

7.) Felek kijelentik, hogy egymással szemben az ügylet kapcsán követelésük nincs.

8.) Balatonszemes Önkormányzata jelen megállapodás aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Pusztai Petra és Baracskai Zoltán javára a tulajdonjogot a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatala egymás között egyenlő, 1/2 - 1/2 hányadban bejegyezze elbirtoklás jogcímén a **Balatonszemes, 759/1 hrsz. alatti ingatlan tekintetében**. (Bejegyzési Engedély)

9.) Pusztai Petra és Baracskai Zoltán magyar állampolgárok, míg Balatonszemes Önkormányzata Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény hatálya alá tartozó települési önkormányzat, így Szerződő Felek szerződéskötési képessége korlátozás alatt nem áll. Balatonszemes Önkormányzata, képviseli: Németh Kornél Antalné polgármester aláíró kijelenti, hogy a jelen okirat aláírására a megfelelő felhatalmazással rendelkezik.

10.) Szerződő Felek meghatalmazzák és megbízzák a Simon és Mester Ügyvédi Irodát (1111 Budapest, Bartók Béla út 30. félem. 15., a képviseletében eljáró Dr. Simon Gábor ügyvédet, lajstromszám: 14441, kamarai azonosító szám: 36068346) a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével továbbá azzal, hogy harmadik személy előtt eljárjon, jognyilatkozatot és egyéb nyilatkozatot tegyen. Az eljáró ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

11.) Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Szerződő Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Szerződő Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott, különösen a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek jelen megállapodás, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, tanúk jelenlétében aláírták.

Balatonszemes, 2021. napján

Balatonszemes Önkormányzata

Pusztai Petra
állagvevő

Baracskai Zoltán
állagvevő

Ellenjegyzem, Balatonszemes, 2021. napján

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről a balatonszemesi Önkormányzat Képviselő-testülete - képviselő Illés Antal polgármester – továbbiakban: Eladó, másrészről: Pusztai Noémi (Sz.: Bp.1969.04.10. An.: Mangel Gyöngyi Szem.szám: 2 690410 7479, Adóazonosító jel: 8373542639, lakcím: 1121 Bp. Jagello 42/b.) kk. Pusztai Petra (Sz.: Bp.1987. április.17. An: Szikra Ágnes, Szem.szám: 2 870417 0238, Adóazonosító jel: 8439350457, lakcím: 1112 Bp. Cseresznye u. 20.) és kk. Pusztai Dávid (Sz.: Bp.1989. január 11. An: Szikra Ágnes, Szem.szám: 1 890111 3359, lakcím: 1112 Bp. Cseresznye u. 20.) alatti lakosok, továbbiakban: Vevők, valamint vétel után Pusztai György (Sz.: Budapest 1947.február 25. An: Kaplonyi Olga, Szem.szám: 1 470225 0369, Adóazonosító jel: 8292740562, lakcím: 1112 Bp. Cseresznye u. 20.) haszonélvező és a vevők jelenlegi szerződésben képviselője – és neje Pusztainé Szikra Ágnes (Sz.: Bp. 1961. január 21. An: Pável Irén, Szem.szám: 2 610121 4698, Adóazonosító jel: 8343531981, lakcím: 1112 Bp. Cseresznye u. 20.) alatti lakosok – továbbiakban: Törvényes képviselők és Haszonélvezők – között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

- 1./ Az eladó eladja a balatonszemesi 9. Tulajdoni lapon, s a G 27/1999 munkaszámú és a S.foki földhivatal által E: 7/1999 sz. Záradékolt megosztási vázrajzon szereplő 759/1. Hrsz-ú 513 m² kiterjedésű, családi lakóház és hétvégi ház építésére alkalmas belterületi ingatlant.
- 2./ A vevők – kiskorúak esetében: törvényes képviselőjük által – azonos tulajdoni arányban megveszik az 6./ pontban részletezett belterületi ingatlant.
- 3./ A szerződő felek a vételárat teljes közművesítetten (víz, szennyvíz, villamosenergia, -nyílt csapadékvízvezető) 2.500,- Ft/m²-ben összesen: 1.282.500,- Ft-ban, azaz egymilliókettőszáznyolvankezezeröttszáz forintban állapítják meg, mely összeg befizetését a szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják.
- 4./ A vevők – kiskorúaknál törvényes képviselőik – vállalják, hogy az ingatlant a végleges adás-vételi szerződés megkötésétől számított 4 éven belül (2003. Augusztus 31-ig) az országos építésügyi és helyi rendezési előírásoknak megfelelő családi lakóházzal beépítik és ezt használatbavételi engedéllyel igazolják.
- 5./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlant a 4. Pontban leírt beépítési kötelezettség ugyan terheli, de az nem tárgya a tulajdonjog bejegyzésnek.
- 6./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a szerződés alapján a vevők tulajdonjoga és a haszonélvezeti jog bejegyzésre kerüljön.
- 7./ A vevők és törvényes képviselőik (haszonélvezők) az ingatlant a szerződés aláírásának napján birtokba vehetik, viselik terheit szedhetik hasznait.

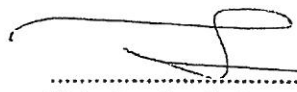
8./ A tulajdon-átruházással kapcsolatos lebonyolítás, valamint eljárási és egyéb költségek valamint a szerződés teljes hatályához szükséges hatósági engedélyek beszerzése vevőket, illetve törvényes képviselőiket terhelik

9./ A szerződő felek jelen szerződésből eredő bármilyen jellegű vitáikat megkísérlik békés úton rendezni, ennek eredménytelensége esetén kikötik a Siófoki Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.

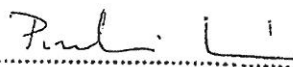
A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. Szabályai az irányadók.

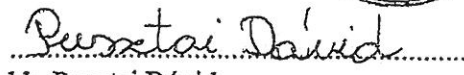
A szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírjuk.

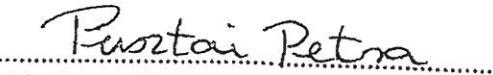
Balatonszemes, 1999. augusztus 27.

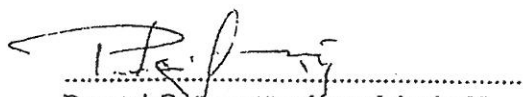

Illés Antal polgármester az eladó
képviselőjeként

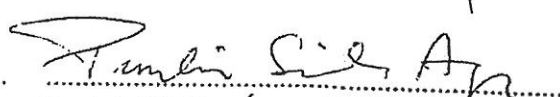



Pusztai Noémi
vevő


kk. Pusztai Dávid


kk. Pusztai Petra

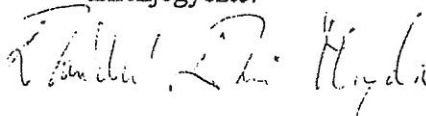

Pusztai György törvényes képviselő
és haszonélvező


Pusztainé Szikra Ágnes törvényes képviselő
és haszonélvező

Tanúk:

.....
.....

Ellenjegyezte:



Dr. Sándorné dr. Kiss Magda
ügyvéd
1013 Bp., Lánchíd u. 23. fsz. 2.
Tel./fax: 214-14-67
Adószám: 70831836-1-43