

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Dr. Terdik Edda, a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője
Tárgy:	
	Tulajdonjog elismerése a Derék utcán található tömbgarázs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai vonatkozásában
Iktatószám:	
	JOG-63377-.../2022
Ügyintéző:	
	Dr. Kovács Krisztina
Feladatot jelent:	
	Dr. Terdik Edda, a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Kimutatás az ingatlan-nyilvántartási tulajdonosokról

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

A debreceni **15855/112 helyrajzi szám** alatt felvett, 5383 m² területű, „kivett garázs, út” megnevezésű, természetben Debrecenben a **Derék utcán található** állami tulajdonban álló ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) az 1980-as években a Debreceni Beruházási Vállalat (a továbbiakban: DEBER) beruházásában egy **222 db garázst magában foglaló** kétszintes építmény épült.

A DEBER által értékesített felülepítmények (gépkocsitárolók, garázsok, raktárhelyiségek) és azok vevői az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek rögzítésre. A megállapodás szerint a **garázs egység magántulajdonba került**, a felépítmények tulajdonosai ellenérték fejében tartós földhasználati jogot szereztek a földterületre.

Az **Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat) az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991 évi XXXIII. törvény alapján, 1991. július 16. napján „átszállás” jogcímén **szerezte meg** a Magyar Államtól.

Az Önkormányzat Közgyűlése első alkalommal a 119/1997. (V. 5.) Kh. számú határozatával értékesítésre jelölte ki az Ingatlan földterületét, és a Debreceni Épületkezelő és Szolgáltató Részvénytársaság (a továbbiakban: DÉSZOL) útján az **Önkormányzat több esetben értékesítette a garázsok tulajdonosai részére** az Ingatlan földterületének az adott garázsra eső eszmei hányadrészét, valamint egyes esetekben a garázsepület tetőparkolójának az adott garázsra eső részét.

Jelenleg az egy helyrajzi számon lévő Ingatlan és az azon található építmény számos tulajdonos – többek között az Önkormányzat – közös tulajdonát képezi. A tulajdoni lap szerint az Önkormányzat 128.871/1.000.000-ed tulajdoni hányadrésszel rendelkezik az Ingatlanból.

Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartásból megismerhető tulajdonosi köre folyamatosan változik, valamint az **Ingatlannak vannak olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai is**, akik nem vásárolták meg az Önkormányzattól a garázs egységükre eső telek-, és tetőparkoló eszmei hányadrészt, így **nem szerepelnek tulajdonostársként az ingatlan-nyilvántartásban**.

II. Az Ingatlan társasházzá alakítása

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:84. § (5) bekezdése szerint az **ingatlanon fennálló közös tulajdon** - ha a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak - **az ingatlan társasházzá alakításával is megszüntethető**.

A Ptk. 5:85. § (1) és (2) bekezdése alapján társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

Ha a földrészlet, amelyen az épület áll, nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat földhasználati jog illeti meg.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. és 9. §-a szerint, társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet. Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Az alapító okiratban – egyebek mellett - meg kell határozni a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket.

A fentiek alapján a **tulajdoni viszonyok rendezése, a fennálló közös tulajdon megszüntetése az Ingatlan társasházzá alakítása útján lehetséges.**

Az Ingatlan 32 tulajdonostársa jelezte az Önkormányzat felé, hogy mindannyian elkötelezettek a közös tulajdonuk társasházzá alakítása iránt, amint azt korábban a DÉSZOL-lal kötött adásvételi szerződésekben már kijelentették.

Ezen álláspontot az Önkormányzat osztja, ezért 2022. február 22. napján megbízási szerződést kötött a Tárkányi Ügyvédi Irodával a felülepítmény társasházzá alakítása érdekében szükséges feladatok ellátására.

A Tárkányi Ügyvédi Iroda felvette a kapcsolatot minden tulajdonostárssal, ez alapján - néhány kivételével - a társasházi alapító okirat elkészítéséhez szükséges tulajdonosi azonosító adatok rendelkezésre állnak.

Megállapításra került, hogy az épületben **222 db garázs** van, melyből 216 db 13 m², 1 db 28 m², 5 db pedig 14 m² területű.

A 222 db garázból

- 206 db garázs esetén a magánszemélyek tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba,
- 2 db garáznak nincs „gazdája”, továbbá
- **14 db** – a mellékletként csatolt táblázatban felsorolt – **garázs használói ún. ingatlan nyilvántartáson kívüli „tulajdonosok”, azaz nem szerepelnek tulajdonostársként az ingatlan-nyilvántartásban.**

III. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli garázshasználók tulajdonjogának elismerése

A társasházi alapító okirat aláírásához szükséges, hogy az Önkormányzat döntsön az érintett 14 db garázs birtokosai tulajdonjogának elismeréséről.

A Tárkányi Ügyvédi Iroda megkereste a 14 db garázs magánszemély használóit, hogy igazolják jogcímüket. A beszerzett okiratok alapján megállapítható, hogy közülük **10 személy okiratokkal tudja igazolni tulajdonszerzését**, 4-en nem tudtak semmilyen okiratot bemutatni tulajdonjuk bizonyítására.

A 10 személy közül

- a) a mellékelt táblázatban 1. és 13. sorszámmal jelölt 2 személy az általuk használt garázsok eredeti vevői, akik a Debreceni Építőipari és Tervező Vállalattal a garázs építésére vonatkozóan kötött megállapodással, számlákkal rendelkeznek.
- b) A táblázatban 5. sorszám alatt szereplő ingatlan-nyilvántartáson kívüli „tulajdonos” 2001-ben vásárolta a garázsát ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonostól, azonban becsatolta azon adásvételi szerződéseket is, melyek alapján tulajdonjoga visszavezethető az eredeti tulajdonosra, aki 1989-ben a Debreceni Építőipari és Tervező

Vállalattól megvásárolta a szóban forgó garázst.

- c) A táblázatban 2., 8., 9., 10., és 11. sorszám alatt szereplő, összesen 5 garázs jelenlegi használói a garázs felülépítmény magánszemélytől történő megvásárlásáról szóló adásvételi szerződésüket csatolták be. E személyek is ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonosoktól vásárolták meg a garázst, így tulajdonjoguk nem kerülhetett bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- d) A táblázatban 4. sorszám alatti személy édesapjától örökölte a garázst és tulajdoni igénye alátámasztására az Adóügyi Osztály határozatával rendelkezik, mely igazolja, hogy néhai édesapja 2004. január 1. óta megfizette az által használt garázs után felmerülő építményadót.
- e) A 14. sorszám alatt szereplő garázs használója ügyvéd által 1993-ban készített közte és a garázs eladója között történt vételár átadásáról szóló átvételi elismervénnyel rendelkezik, melyben utalás van arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés ügyvéd általi előkészítése folyamatban van.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a felsorolt személyek rendelkeznek olyan okiratokkal, amelyek alapján tulajdonjoguk kétséget kizáróan igazolt, vagy megállapítható az, hogy az ők, illetve jogelődjeik birtoklása által 15 éve a becsatolt okiratokban feltüntetett garázst használják, valamint az Önkormányzatnak és a többi tulajdonosnak nincs tudomása arról, hogy más személyeknek tulajdoni igénye lenne ezen érintett garázsokra.

A Tárkányi Ügyvédi Iroda és a Jogi Osztály álláspontja is az, hogy az **érintettek csak a garázs felépítmény tulajdonjogát szerezhették meg, míg a garázsokhoz tartozó földterület változatlanul az Önkormányzat tulajdona**, mely a társasházi alapító okiratban ennek megfelelően kerül majd feltüntetésre.

Akiknek a tulajdonjogát az Önkormányzat elismeri, azokkal ún. elbirtoklást elismerő szerződést szükséges kötni. Azon garázsok esetében, ahol az Önkormányzat nem ismeri el a magánszemélyek tulajdonjogát, az Önkormányzat tulajdonjoga kerülne feltüntetésre a társasházi alapító okiratban. A társasház bejegyzését követően ők polgári peres úton érvényesíthetik tulajdonjogi igényüket, illetve lehetőségük lehet a garázsok megvásárlására.

A jelen esetre alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologt sajátjaként ingatlan esetén tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja. A jelenleg hatályos Ptk. 5:44. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologt ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetében tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

Tájékoztatom a tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy az Ingatlan tulajdonviszonyai körében fennálló rendezetlen állapot megszüntetését és az Ingatlan társasházzá alakítását az épület jó műszaki állapotához szükséges munkálatok elvégzésének szükségessége is indokolja, melyről 2021. évben a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály is tájékoztatta az Ingatlan tulajdonosait.

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy az Önkormányzat az érintett 14 db garázs felülépítmény vonatkozásában **ismerje el a tulajdonjogát azon 10 személynek, akik tulajdoni igényüket okiratokkal alátámasztották, valamint ne ismerje el azon 4 garázs használói tekintetében, akik nem tudták semmilyen okirattal igazolni tulajdonjogukat.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § 5. pontja alapján a rendelet alkalmazásában **önkormányzatot terhelő követelés: az Önkormányzattal szemben érvényesített, értékben kifejezett fizetési igény vagy egyéb jogosultság**, mint például **tulajdonjog**, vagyoni értékű jog.

A Rendelet 12. §-a értelmében az **Önkormányzatot terhelő követelés elismerésére a polgármester a Pénzügyi Bizottság előzetes véleményének kikérése után** abban az esetben **jogosult**, ha a követelés jogossága megalapozottan nem vitatható, valamint döntésével az Önkormányzatot további szükségtelen kiadástól mentesíti.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Pénzügyi Bizottsága a Szervezési és Jogi Főosztály vezetőjének előterjesztésére a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 12. §-a alapján, figyelemmel az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 121. § (1) bekezdésében, valamint a 2013. évi V. törvény 5:44. § (1) bekezdésében foglaltakra

1./ javasolja a polgármesternek, hogy Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a debreceni 15855/112 hrsz-ú, 5383 m² területű, „kivett garázs, út” megnevezésű, természetben Debrecenben, a Derék utcán található ingatlanon elhelyezkedő garázsépületben ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok birtokában lévő 14 db, egyenként 13 m² alapterületű garázs felülepítmény vonatkozásában

a) ismerje el az alábbi garázshasználók tulajdonjogát, tekintettel arra, hogy tulajdoni igényük okiratokkal igazolt, valamint a tulajdonjog elismerését az ingatlan tulajdoni viszonyainak társasházzá alakítás útján történő, az Önkormányzat érdekeit is szolgáló rendezése indokolja:

	Név	Garázs száma
1.	Traczik Pál	50.
2.	Vass Imre	80.
3.	Szél-Karmazsin Rita	129.
4.	Béke Sándor	147. (régi száma: 3.)
5.	Fehér Tünde	167.
6.	Kormány Sándor	169. (régi száma: 30.)
7.	Dr. Déry Árpád és Dr. Déry Kamilla Erzsébet	170. (régi száma: 29.)
8.	Sipos Sándor	185. (régi száma: 41.)
9.	Holhós József	187.
10.	Uszakai János	220.

b) ne ismerje el az alábbi garázshasználók tulajdonjogát, tekintettel arra, hogy nem tudtak semmilyen okiratot bemutatni tulajdonjoguk igazolására:

	Név	Garázs száma
1.	Hátori Csaba	128.

2.	Szabó Levente Sándor	148.
3.	Hamar János	166.
4.	Váradi András	186.

2./ Felkéri a Szervezési és Jogi Főosztály vezetőjét, hogy a döntésről a polgármestert értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. január 12.

Dr. Terdik Edda
főosztályvezető