

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalud Kft

51sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. szeptember 9-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan jogi helyzetéről

Előterjesztő: Kisfalud Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: dr. Görös Mónika irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

Az előterjesztés döntést nem igényel.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A Józsefvárosi Önkormányzat – mint eladó –, és a Manlíra Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. – mint vevő – között 2006. október 18-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., **Vajdahunyad utca 5. szám alatti** (hrsz. 35602), 987 m² alapterületű telek vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 62.200.000,- Ft + 12.440.000,- Ft Áfa, összesen 74.640.000,- Ft.

A szerződésben 2011. október 18-ig visszavásárlási jog került kikötésre és késedelmes teljesítés esetére, a késedelem minden napjára a vevő, az Önkormányzat részére 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetését vállalta.

A Manlíra Kft. a jogerős építési engedélyt az arra előírt határidőn belül, 2008. január 24-én megszerezte.

A Józsefvárosi Önkormányzat – mint eladó –, és a Manlíra Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. – mint vevő – között 2008. március 26-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., **Kisfalud utca 14. szám alatti** (hrsz. 35611), 492 m² alapterületű telek vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 20.100.000,- Ft + 4.020.000,- Ft Áfa, összesen 24.120.000,- Ft.

A szerződésben, annak keltétől számított 5 évig – 2013. március 26-ig – visszavásárlási jog került kikötésre és késedelmes teljesítés esetére, a késedelem minden napjára, a vevő 25.000,- Ft/nap kötbér megfizetését vállalta Önkormányzat részére.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jogával mindkét ingatlan esetében, az egyes szerződések 8.2. pontjában foglaltak szerint abban az esetben élhet, ha vevő vállalt kötelezettségeinek teljesítésével 180 napot meghaladó késedelembe esett. A visszavásárlási ár azonos a vételárral.

A két ingatlant a tulajdonos Befektető, egyesítette, T-84496 változási vázrajz szerint, amelyet a Budapest Főváros VIII. Kerületi Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, mint szakhatóság a 08-432/2/2010 számú építésügyi szakhatósági hozzájárulást megadta. Az újonnan létrehozott, ingatlan-nyilvántartásban 35602 hrsz-on felvett, Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. címen egyesített telek tulajdoni lapjára 2013. március 26-ig tartó visszavásárlási jog került feljegyzésre. Tekintettel a telkek egyesítésére – figyelembe véve a Földhivatal visszavásárlási jogot érintő határozatát –, a teljesítési határidőként, a korábban Budapest VIII., Kisfalud u 14. számú ingatlanra kötött szerződésben megjelölt teljesítési határidők vehetők figyelembe.

Az adásvételi szerződések tartalma szerint „A visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az Önkormányzat a vevőnek az ingatlanra fordított hasznos kiadásait csak abban az esetben téríti meg, ha az ingatlan újra értékesítésre kerül, és az új vevő ezeket a kiadásokat az eladó részére megtéríti. Az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességéig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során az Önkormányzat a vételárban a Manlíra Kft által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíti.”

Az egyesített ingatlanok forgalmi értéke az Avant-Immo Kft által készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján 130.300.000,- Ft (88.100,- Ft/m²).

Az ingatlan tulajdoni lapjára az Önkormányzat visszavásárlási jogát megelőzően 87.780.000,- Ft összegre keretbiztosítéki jelzálogjog, ennek biztosítására 2011. december 15-ig a Magyarországi Volksbank Zrt javára vételi jog került bejegyzésre. A vételi jog gyakorlásának határideje már lejárt, de az ingatlan-nyilvántartásból még nem került törlésre. A visszavásárlási jogot követően, 6 m² és 22 m² területre vezetékjog, továbbá a Józsefvárosi Önkormányzat javára 607.385,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre.

A Képviselő testület 2013. március 20-án megtartott ülésén a 91/2013. (III. 20.) számú határozatával az alábbi döntést hozta:

„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti, 35602 hrsz-ú, 1479 m² alapterületű telek visszavásárlására 110.000.000,- Ft összeget különít el.
- 2.) az 1. pontban meghatározott vételárból 86.614,2 e Ft-ot a 2012. évi szabad pénzmaradvány terhére biztosít.
- 3.) a 11602 címen önként vállalt feladat bevételi áfa visszaigénylés előirányzatát, valamint a kiadás felhalmozási kiadáson belül az áfa előirányzatát 23.385,8 e Ft-tal megemeli.
- 4.) felkéri a polgármestert, hogy a 2012. évi pénzmaradvány elszámolásánál és felhasználásánál, valamint a 2013. évi költségvetésről szóló rendelet módosításánál a 1-3. pontban foglaltakat vegye figyelembe.
- 5.) a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti, 35602 hrsz-ú, 1479 m² alapterületű telekre, az Önkormányzat javára 2013. március 26-ig bejegyzett visszavásárlási jogával a 6.) pontban foglaltak szerint élni kíván.
- 6.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az Önkormányzat visszavásárlási igényét a tulajdonos felé jelentse be azzal, hogy a visszavásárlási jog gyakorlásának és az igény bejelentésének az a feltétele, hogy az a bejelentés időpontjában ismertek szerint – az általában elvárhatóság és a gondos eljárás követelménye alapján – vagyoni előnyt eredményezzen az Önkormányzat számára.”

A Manlíra Kft. ügyvezető igazgatójának a 2013. március 22. napján kelt visszavásárlási jogról szóló nyilatkozat kézbesítve lett a fenti napon.

A visszavásárlási jogról szóló nyilatkozatot a Kisfalu Kft. nevében eljáró dr. Lóránth József ügyvéd nyújtotta be a Budapesti 1. számú Földhivatalba.

Tájékoztatást kértünk ugyanakkor a Magyarországi Volksbank Zrt-től a 87.780.000,- Ft keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozóan arról, hogy milyen összegű terhet jelent pontosan a jelzálogjog.

A Budapesti 1. számú Földhivatal a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjogát bejegyezte a 2013. március 22-én kelt, és a 2013. május 8-án kelt kiegészítő nyilatkozat alapján 2013. május 16-án.

Az ingatlant az Önkormányzat birtokba vette 2013. június 6. napján, a Manlíra Kft. az ingatlan birtokba vételekor nem jelent meg, együttműködést nem mutatott.

A bejegyző határozatot a Manlíra Kft megfellebbezte. A fellebbezés eredményeképpen a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala végzésével új eljárásra utasította a Budapest 1. számú Földhivalt, továbbá a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjog bejegyző határozatát megsemmisítette. A Kormányhivatal arra utasította a Budapesti 1. számú Földhivalt, hogy korábbi önkormányzati beadványt újból vizsgálja meg, és amennyiben abból hiányzik a Manlíra Kft. tulajdonjog külön hozzájáruló nyilatkozata akkor az Önkormányzat tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét utasítsa el. A Budapest 1. számú Földhivatal új határozatával megállapította, hogy Józsefvárosi Önkormányzat bejegyzéséhez hiányzik a Manlíra Kft. tulajdonjog hozzájáruló nyilatkozata, ezért azt elutasította és 2013. július 25. napján kelt határozatával visszajegyezte a Manlíra Kft tulajdonjogát.

A Kisfalu Kft. jogi képviselője az Önkormányzat nevében eljárva a fenti határozatban foglaltakra fellebbezést nyújtott be, a fellebbezésben hivatkozott a Polgári Törvénykönyv azon rendelkezésére, amely szerint visszavásárlási jog esetén a visszavásárlás az eladónak a vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozatával jön létre, vagyis álláspontja szerint szükségtelen jelen ügyben a Manlíra Kft. külön hozzájáruló nyilatkozata. A fellebbezésben hivatkozás történt arra vonatkozólag is, hogy a Manlíra Kft az adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot engedett beépítési késedelme esetére, és ez a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre is került, vagyis a Manlíra Kft-nek is az volt a szerződéses akarata, hogy

amennyiben az ingatlan beépítésével késedelembe esne, úgy az Önkormányzat a szerződés rendelkezései szerint gyakorolhatja egyoldalúan a visszavásárlási jogát. A fellebbezésben kértük a Kormányhivatalt, hogy változtassa meg a Budapesti 1. számú Földhivatal határozatát – mert az jogszabályba ütközik – oly módon, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjogát jegyezze be a fenti ingatlanra, míg a Manlíra Kft. tulajdonjogát törölje onnan.

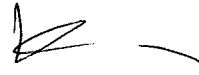
Fellebbezésünket a Kormányhivatal jelenleg vizsgálja, érdemi döntést még nem hozott.

Amennyiben a Kormányhivatal a fellebbezésünket elutasítja, az ügyet peres úton kell folytatni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tájékoztatót tudomásul venni szíveskedjen.

Budapest, 2013. augusztus 26.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

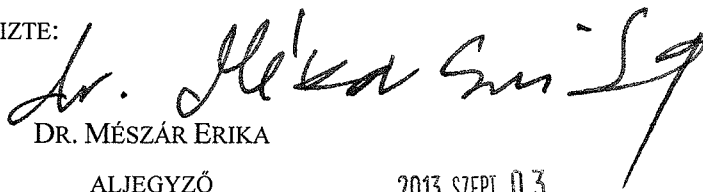
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DR. GÖRC SÖS MÓNICA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:




DR. MÉSZÁR ERIKA


ALJEGYZŐ

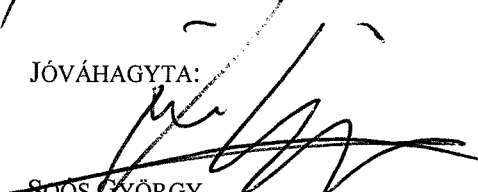
2013. SZEPTEMBER 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 



SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE