

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

51. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. szeptember 7-i ülésére

Tárgy: Hozzájárulás a Budapest VIII., Horánszky utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú lakásingatlanra haszonélvezeti jog alapításához

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: jogi állásfoglalás

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII., Horánszky utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 18 m² alapterületű lakást 2009. év március 19. napján kelt adásvételi szerződéssel [REDACTED] vásárolta meg a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattól, 764.750,- Ft vételáron, a vételár 20 %-ának megfizetésével, a fennmaradó vételárhátralék részletekben történő megfizetése mellett. Vevő fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, így vételárhátralék elmaradása nincs. 2015. július 31-ig a vételárból még fennálló le nem járt határidejű vételárhátralék 480.338,- Ft, amelyet 2024. március 30. napjáig köteles megfizetni 7.541,-Ft havi törlesztőrészletekben. Az ingatlan tulajdoni lapjára 611.800,- Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, ennek biztosítékként elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a Józsefvárosi Önkormányzat javára.

[REDACTED] és [REDACTED] 2015. július 21. napján kérelmet nyújtottak be, amelyben előadták, hogy [REDACTED] 2010. május 26-án költözött be az ingatlanba a tulajdonos hozzájárulásával, akinek az élettársa, és azóta folyamatosan ő fizeti a havi törlesztési részleteket. Ezen helyzet rendezése érdekében [REDACTED] részére haszonélvezeti jogot szeretnének alapítani, a bentlakó élettárs jogainak biztosítása érdekében.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalomra tekintettel [REDACTED] érte a haszonélvezeti jog alapításához az Önkormányzat, mint jelzálogjog jogosult hozzájárulását.

Jogi képviselőnk állásfoglalása alapján egy esetleges tartozás esetén az ingatlant terhelő haszonélvezeti jog a végrehajtást, és annak során az árverést nem hiúsítja meg. Adott esetben az árverés ellenére a haszonélvezeti jog fennmaradhat, és az új tulajdonossal szemben is terhelheti az ingatlant, aminek árverés esetén a becsérték meghatározására, vagy az árverési árra (és így a követelés fedezetére is) negatív hatása lehet.

A haszonélvezeti jog az árveréssel megszűnne, tekintettel a Vht. 137. §-ának alábbi rendelkezéseire, miszerint nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a haszonélvezeti jog, ha azt a jelzálog keletkezése után létesítették szerződéssel. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat jelzálogjoga előrébb álló ranghelyen került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, melyhez képest a haszonélvezeti jog később jönne létre, e haszonélvezet az árverési értékesítéssel megszűnne.

Előzőek alapján, valamint tekintettel arra, hogy a tulajdonos a törlesztő részleteket megfelelően teljesíti és a törlesztés a továbbiakban is biztosítva látszik, javasoljuk, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá Szabó Sándor Tamás részére haszonélvezeti jog alapításához, illetve a haszonélvezeti jogot alapító szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Józsefvárosi Önkormányzat javára 1. ranghelyen bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom fenntartása mellett.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert az ingatlanra az Önkormányzat javára jelzálogjog került bejegyzésre. A haszonélvezeti jog alapításának ténye az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor kerül bejegyzésre, amennyiben ahhoz a jelzálogjog jogosultja hozzájárult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az előzőekben körülírt, még okiratba nem foglalt Haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvényességéhez, illetőleg az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Józsefvárosi Önkormányzat, mint jelzálogjog jogosult hozzájárulása szükséges. Az ingatlannal kapcsolatos terheket továbbra is Vevő viseli, és haszonélvezeti jog vevővel együtt vállalja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat felé a vételárreszletek megfizetését.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az Önkormányzat számára pénzügyi hatással nincs.

IV. Jogszabályi környezet:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) c) pontja szerint a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az Önkormányzat javára más tulajdonán fennálló terhekkal való rendelkezés esetében, ha Önkormányzatra vonatkozó anyagi hatása nincs, vagy az Önkormányzatra vonatkozó anyagi hatása 100 millió forintot nem haladja meg.

Kérem, hogy a Tisztelt Bizottság a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, mint jelzálogjog jogosult képviselőjében hozzájárul a [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Horánszky utca [REDACTED] szám alatti ingatlan tekintetében [REDACTED] részére haszonélvezeti jog alapításához és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Józsefvárosi Önkormányzat javára 1. ranghelyen bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom fenntartása mellett.

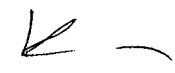
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 7.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. augusztus 31.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. Mészár Erika
ALJEGYZŐ

2015. SZEPTEMBER 01.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS György

2015. SZEPTEMBER 02. A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

FELJEGYZÉS

a Budapest VIII., Horánszky u. [REDACTED] szám alatti ingatlan tárgyában

amely készült a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

(székhely: 1083 Budapest, Baross u. 63-67.) részére,

2015. augusztus 25. napján

Tényállás:

A Budapest VIII., Horánszky utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számon nyilvántartott, 18 m² alapterületű lakást 2009. év március 19. napján kelt adásvételi szerződéssel [REDACTED] vásárolta meg a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattól, 764.750,- Ft vételáron, a vételár 20 %-ának megfizetésével, a fennmaradó vételárhátralék részletekben történő megfizetése mellett. Vevő fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, így vételárhátralék elmaradása nincs. 2015. július 31-ig a vételárból még fennálló le nem járt határidejű vételárhátralék 480.338,- Ft, amelyet 2024. március 30. napjáig köteles megfizetni 7.541,- Ft havi törlesztő-részletekben. Az ingatlan tulajdoni lapjára 611.800,- Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, ennek biztosítékként elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a Józsefvárosi Önkormányzat javára.

[REDACTED] és [REDACTED] 2015. július 21. napján kérelmet nyújtottak be, amelyben előadták, hogy [REDACTED] 2010. május 26-án költözött be az ingatlanba a tulajdonos hozzájárulásával, akinek az élettársa, és azóta folyamatosan ő fizeti a havi törlesztési részleteket. Ezen helyzet rendezése érdekében [REDACTED] részére haszonélvezeti jogot szeretnének alapítani, a bentlakó élettárs jogainak biztosítása érdekében.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalomra tekintettel [REDACTED] kérte a haszonélvezeti jog alapításához az Önkormányzat, mint jelzálogjog jogosult hozzájárulását.

Megbízó abban a kérdésben kérte a jogi állásfoglalást, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzése jelent-e bármilyen előnyt az Önkormányzat számára a törlesztő-részletek teljesítése, az esetleges behajtása tekintetében (pl.: a haszonélvezőn is követelhető a tartozás), illetve jelent-e hátrányt pl.: tartozás miatti árverés esetén?

Jogi állásfoglalás:

A Ptk. 5:147. § (1) bek. alapján a hasznélvező a más tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti. A hasznélvező kötelezettségeit tekintve a rendkívüli javítások és helyreállítások kivételével a dologgal kapcsolatos terheket viseli, és őt terhelik a dolog használatával kapcsolatos költségek, mely kötelezettségei elsősorban a tulajdonossal szemben állnak fenn.

Tekintettel arra, hogy a vételár fizetésére vonatkozó kötelezettséget vevő az önkormányzattal kötött szerződésben vállalta, a vételár iránti követelés a tulajdonossal szemben érvényesíthető. A hasznélvező erre tekintettel csak akkor felel a vételár tartozásért az önkormányzat felé, ha a szerződés módosításával, vagy külön okiratba foglalt nyilatkozatában (pl. tartozáselismerő, vagy kezesség vállalása) akár önálló, akár a tulajdonossal egyetemleges felelősséget vállal.

Az ingatlant terhelő hasznélvezeti jog a végrehajtást, és annak során az árverést nem hiúsítja meg. Adott esetben az árverés ellenére a hasznélvezeti jog fennmaradhat, és az új tulajdonossal szemben is terhelheti az ingatlant, aminek árverés esetén a becsérték meghatározására, vagy az árverési árra (és így a követelés fedezetére is) negatív hatása lehet.

Azonban jelen esetben a hasznélvezeti jog az árveréssel megszűnne, tekintettel a Vht. 137. §-ának alábbi rendelkezéseire, miszerint nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a hasznélvezeti jog, ha azt a jelzálog keletkezése után létesítették szerződéssel. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat jelzálogjoga előrébb álló ranghelyen került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, melyhez képest a hasznélvezeti jog később jönne létre, e hasznélvezet az árverési értékesítéssel megszűnne.

Továbbá abban az esetben is megszűnik a hasznélvezeti jog az új tulajdonossal szemben, ha annak jogosultja végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős. Ez abban az esetben állna fenn, ha a vételárhátralék megfizetésére a hasznélvező kötelezettséget vállalna szerződés módosításával vagy tartozásátvállaló nyilatkozattal.

A fenti esetekben tehát egy esetleges árverési vevő tehermentesen szerezne meg az ingatlant, ami nem csökkenti az árverési árat sem.

Esetleges további kérdéseik megválaszolására készséggel állok rendelkezésükre, akár egy személyes egyeztetés keretében is.



Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda
készítette: Dr. Kerényi Géza ügyvéd

