

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. október 12-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatti, 36529/0/A/11 helyrajzi számú helyiséggel kapcsolatos követelés

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 2 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatti, 36529/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, 101 m² alapterületű raktárhelyiséget 2014. év május 16. napján kelt adásvételi szerződéssel [REDACTED] vásárolta meg a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattól.

A helyiség a 2005. szeptember 29-i birtokbavétel napjától az adásvételi szerződés napjáig nem volt hasznosítva, mivel a bérbevételére nem volt igény az elhelyezkedése és műszaki állapota miatt. Megközelítése kizárólag a szomszédos Budapest VIII., Bródy Sándor utca 16. szám alatti társasház udvaráról volt lehetséges. A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került.

[REDACTED] 2014. július hó 4. napján vette birtokba jegyzőkönyv alapján a helyiséget.

Az adásvételt, birtokbavételt követően [REDACTED] egy ideig zavartalanul közelítette meg a helyiséget a TIT tulajdonában álló Budapest VII., Bródy S. u. 16. szám alatti ingatlan felől, majd a TIT a bejárást megszüntette.

[REDACTED] több alkalommal telefonon és személyesen is jelezte, hogy a helyiségbe történő bejutással problémája adódott. Tájékoztatása és az előzmények áttekintése alapján az alábbi körülmények állapíthatóak meg:

A Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatti, 36529/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan az 1960-as évektől a TIT (Tudományos Ismeretterjesztő Társulat) tulajdonában álló Bródy Sándor utca 16. szám alatti ingatlanon keresztül közelíthető meg. A TIT bérelte a helyiséget az 1960-as évektől 2005. szeptember 29-ig. A helyiségnek eredetileg volt a Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatti társasház lépcsőháza felé nyíló ajtaja, azonban az befalazásra került a TIT által, és a saját tulajdonukban álló Budapest VIII., Bródy S. u. 16. szám alatti ingatlan felől biztosították a bejutást az Önkormányzat hozzájárulásával.

[REDACTED] számára a továbbiakban nem adódott lehetőség a tulajdonában lévő helyiség birtoklására, használatára, minden ezirányú próbálkozása – levelezés, személyes megbeszélés, birtokvédelmi eljárás – eredménytelenül zárult. A TIT elzárkózott a bejutás biztosításától. A társasház sem mutatott közreműködést az eredeti ajtó megnyitására összehívott közgyűlésen.

[REDACTED] 2015. július 24-én kelt levelében az alábbi beadványt juttatta el irodánk részére:

„.....A TIT a bejutást számomra az ingatlan átvétele után megtiltotta, ami miatt birtokvédelmi eljárást kezdeményeztem a Budapest Józsefváros VIII. kerületi jegyzőjénél. Az eljárás átkerült a Budapest Ferencváros IX. kerületi Polgármesteri Hivatal jegyzőjéhez. Birtokvédelmi kérelmemet a Budapest Ferencváros IX. kerületi Polgármesteri Hivatal jegyzője elutasította.

Előzőek alapján kérem, hogy az eredeti állapot szerinti bejárati ajtót megnyitni szíveskedjenek, tekintettel arra, hogy az ingatlant több mint egy éve bejutással vásároltam meg, és az jelenleg nem biztosított. Valamint

kérem az eddig keletkezett költségeim és a károk megtérítését az ajtó megnyitásáig, azaz a bejutás biztosításának megtörténteig. Az ingatlanba való bejutásomig kérem kifizetni az addig fizetendő havi közös költséget, valamint a 2015. évi ingatlanadót. A 2014. évi átvételtől az ingatlant nagyrészt bérbe kívántuk adni, amiért összességében havonta a bérlőtől 150.000,-Ft bérleti díjat kaptunk volna, de ettől a nem megfelelően tisztázott bejutás miatt eddig elestünk.

Kérem ezen összeget kifizetését számomra az ajtónyitás megvalósulásának időpontjáig..

██████████ követelésének jogszerűségével kapcsolatban Dr. Hirsch Tamás ügyvéd által jegyzett jogi állásfoglalás megállapította, hogy az ingatlan mindenkori tulajdonosának a Ptk.166. § (1) bekezdése (Ptk. 5:160.§ (1)) alapján (telekkönyvön kívüli, de a törvény erején alapuló) szolgálmi joga volt/van. Az elidegenítést követően a birtoklást a TIT egy ideig lehetővé tette, ezáltal még hangsúlyosabbá vált, hogy a bejárás lehetetlenné tétele birtoksértés. A megindult birtokvédelmi eljárásban a IX. kerületi birtokvédelmi előadó a birtokvédelmi kérelmet elutasította. Vevőnek peres út áll rendelkezésére, mind a birtokvédelem, mind felmerült kára vonatkozásában. Lehetséges keresetei azonban csak akkor foghatnak helyt, ha alperesük a birtok-sérő, károkozó TIT.

Az eladás során az eladó Józsefvárosi Önkormányzat jóhiszeműen, a fennálló birtokviszonyok figyelembevételével járt el.

A helyiségnek eredetileg a Budapest VIII., Puskin utca 22. szám alatti társasház lépcsőháza felé lévő ajtaja jelenleg be van falazva, azonban az eredeti állapot visszaállításának nincs akadálya, építési engedélyre sem szorul.

██████████ vevő a helyiséget megismert állapotban vette meg, tudomása volt róla, hogy azt a TIT területén át lehetséges megközelíteni.

Mindebből következően a vevő számára nyitva álló jogi lehetőségeket kellene igénybe vennie, és nem az Önkormányzattól követelnie a „kárát”. Az eladó Józsefvárosi Önkormányzattal szembeni kárkövetelése alaptalan. ██████████ mint tulajdonos az ajtó helyreállítása szempontjából intézkedhet. Az Önkormányzat ebben már nem lehet segítségére, mivel már ennek nincs jogalapja, szívességi alapon nem végezhet bontást más tulajdonán, illetve közös tulajdonán.

Az Önkormányzat Építésügyi Irodájának tájékoztatása szerint az épület műemléki környezetben helyezkedik el, az eredeti állapot helyreállítása, azaz a korábbi ajtó megnyitása nem építési engedély köteles, viszont településképi eljárás köteles tevékenység.

Társaságunk elkészítette az ajtónyitás költségvetését, amely a benyújtott árajánlat alapján – a településképi eljáráshoz szükséges műszaki rajz költsége nélkül – 470.673,- Ft.

Előzőek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy ██████████ ajtónyitásra és kártérítési költség megtérítésére vonatkozó kérelmét utasítsa el.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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 VIII., Puskin utca 22. szám alatti, 36529/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlannal kapcsolatban [REDACTED] ajtónyitási és kártérítési követelést elutasítja.

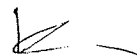
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 12.

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. október 5.



Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

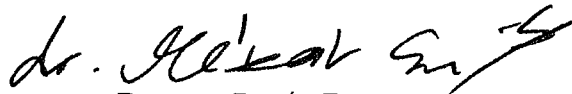


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2015 OKT 06.

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Dr. ifj. Hirsch Tamás
ügyvéd
Hirsch Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Vámház krt. 8.
Tel.: 06-20-9262-935

Jogi állásfoglalás

a VIII. kerület Puskin utca 22. szám alatti helyiségeladáshoz
kapcsolódó kérdésekről

A VIII. kerület Puskin utca 22. sz. alatti társasházban található 11. számú albetét 199.... óta a TIT tulajdonában álló Bródy S. utca 16. szám alatti ingatlanon keresztül közelíthető meg. Az ingatlan mindenkori birtokosának a Ptk. 166.§ (1) bekezdése (Ptk. 5:160.§ (1)) alapján (telek-könyvön kívüli-, de a törvény erején alapuló) szolgalmi joga volt-van.


Az albetétet a tulajdonos Józsefváros Önkormányzata 2014. május 16. napján kelt adásvételi szerződéssel elidegenítette [REDACTED] vevő részére. Az adásvételt követően vevő egy ideig zavartalanul közelíthette meg a helyiséget a TIT ingatlana felől, majd utóbbi a bejárást megszüntette. Az a körülmény, hogy a birtoklást egy ideig a TIT lehetővé tette, csak még hangsúlyosabban húzza alá azt a tényt, hogy a bejárás lehetetlenné tétele birtoksértés. A megindult birtokvédelmi eljárásban a IX. kerületi birtokvédelmi előadó – mind a joggyakorlatnak, mind a józan észnek ellentmondva – a birtokvédelmi kérelmet elutasította. Vevőnek peres út áll rendelkezésre, mind a birtokvédelem, mind felmerült kára vonatkozásában.

Az elidegenítés során az eladó Józsefváros Önkormányzata jóhiszeműen, a fennálló birtokviszonyok figyelembe vételével járt el. E tényt kétségtelenné teszi az a körülmény, hogy a helyiség a Puskin utca 22. sz. alatti társasházból nem is közelíthető meg, az hosszabb idő óta le van falazva, tehát kizárólag a TIT felől közelíthető meg. A fennálló birtokviszonyok tehát nem is lehetnek, lehettek kétségesek.

Ugyanakkor a helyiségnek eredetileg volt a Puskin utca 22. sz. alatti társasház lépcsőháza felé lévő ajtaja jelenleg be van falazva, az magában rejt másik lehetőséget is a helyiség megközelítésére, ugyanis az eredeti állapot visszaállításának nincs akadálya, az építési engedélyre sem szorul.

Budapest, 2015. július 13.

Tisztelettel:


Dr. ifj. Hirsch Tamás
ügyvéd
Dr. ifj. Hirsch Tamás
Hirsch Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Vámház krt. 8.
Telefon: 06-20-9262-935

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma:	2015. SZEPTEMBER 18. [H]
Iktatás szám:	LHE-410/M/2015
Ügylétező:	
Melléklet:	

LHE 2015. 09. 18. h.
Merci!
2016. 09. 23. B



Dr. ifj. Hirsch Tamás
ügyvéd
Hirsch Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Vámház krt. 8.
Tel.: 06-20-9262-935

Jogi állásfoglalás

a VIII. kerület Puskin utca 22. szám alatti helyiséggel kapcsolatos követelésekről

A VIII. kerület Puskin utca 22. szám alatti helyiségeladáshoz kapcsolódó kérdésekről 2015. július 13. napján írt állásfoglalásomat az alábbiakkal egészítem ki.

██████████ vevőnek – amint azt korábban írtam - rendelkezésre áll peres út, mind a birtokper, mind felmerült kára vonatkozásában. Lehetséges keresetei azonban csak akkor foghatnak helyt, ha alperesük a birtoksértő-károkozó, vagyis a TIT.

Eladó a helyiséget megismert állapotban vette meg, tudnia kellett, hogy azt a TIT területén át lehetséges megközelíteni. Megjegyzem egyébként, hogy e tény a birtokvédelmi eljárásban hozott határozattal szemben a TIT számára is ismert kellett legyen, mivel a bejárást ő hozta létre. Az az indokolási elem, hogy az eltelt tíz év alatt e tény a TIT elfelejtette, bíróság előtt nem lenne tartható.

Mindebből következően a vevő (károsult) számára nyitva álló jogi lehetőségeket igénybe kellene vennie, és nem az Önkormányzattól követelnie „kárát”. Kárról, legalábbis a vevő által megfogalmazott kárról azonban nem beszélhetünk eladdig, míg az ingatlanban nincs kialakítva az a lakás, melynek kiadásából a várt bevétel, mint elmaradt haszon származhatna. Nem is említve azt a tényt, hogy az ingatlant vevő nem lakás funkcióval vásárolta meg, a használati mód megváltoztatásához viszont közgyűlési határozat és alapító okirat módosítás szükséges, melyek nélkül az ingatlan lakásként nem adható bérbe.

Az eladó Józsefvárosi Önkormányzattal szembeni kárkövetelése a fentiek okán alaptalan.

Igaza van azonban a birtokvédelmi eljárásban hozott határozatnak abban a kérdésben, hogy az ajtó helyreállítása nem igényel semmilyen engedélyt (a Társasház részéről sem), mivel csupán az eredeti, korábban fennállott állapotot állítaná vele helyre az új tulajdonos – amint erre korábbi állásfoglalásomban már utaltam. E vonatkozásban tehát ██████████ úr mint tulajdonos nyugodtan intézkedhetne. Az Önkormányzat azonban ebben már nem segíthetne neki, mivel erre már nincs jogalapja, szívességi alapon nem végezhet bontást más tulajdonán, illetve közös tulajdonán.

Budapest, 2015. július 13.

Tisztelettel:


Dr. ifj. Hirsch Tamás
ügyvéd

Hirsch Ügyvédi Iroda
1053 Budapest,
Vámház krt. 8.
Telefon: 06-20/926-2935