

## Kalocsa Város Polgármesterétől

### ELŐTERJESZTÉS Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének 2018. május 31-i ülésére

**Tárgy:** A kalocsai 2109/2. hrsz.-ú (Kalocsa, Negyveni út 22.) ingatlan vonatkozásában közös tulajdon megszüntetése

Tisztelt Képviselő-testület!

Kalocsa Város Önkormányzata valamint Góman János és Góman Jánosné 6/12-3/12-3/12-ed arányban közös tulajdonát képezi a kalocsai 2109/2. hrsz. alatt felvett, természetben Kalocsa, Negyveni u. 22. sz. alatt fekvő 970 m<sup>2</sup> területű lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, melynek természetbeni használata a tulajdonostársak között nem került szabályozásra. A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kalocsai Járási Hivatala a BK-04/EPO/00181-3/2017. sz. határozatával egyetemlegesen kötelezte a tulajdonostársakat a balesetveszélyessé vált, fentiekben megjelölt ingatlanon álló lakóépületen a részben ledőlt hátsó homlokfal – a sérült, meglazult részek visszabontását követő – újjáépítésére, javítására, a tető-héjalás (a cserépfedés folytonosságának) helyreállítására. Figyelemmel a kialakult helyzetre a munkák azonnali elkezdésére kötelezte a tulajdonosokat az építésügyi hatóság. Hivatalunk felmérte a határozatban foglaltak alapján az elvégzendő építési munkákat, és megállapítást nyert, hogy az érintett épület kijavítása, felújítása nem gazdaságos, ezért annak részbeni visszabontása, és új fallal történő lezárása mellett döntött.

A Ptk. 5:75. § , 5:76. § -ban foglaltak alapján önkormányzatunk – ajánlati felhívás alapján kiválasztott vállalkozóval – a szükséges munkákat elvégeztette, melyről előzetesen értesítette a társtulajdonosokat, továbbá a felmerült költségeket arányosan a tulajdonostársakra terhelte. Önkormányzatunk bruttó 999.236,- Ft összeget fizetett ki a vállalkozónak, az épületfeltüntetési vázrajz költsége bruttó 45.600,- Ft volt, melyhez járult még 6.600,- Ft földhivatali igazgatási eljárási díj. Az összes költség így bruttó 1.051.436,- Ft volt, melyből a tulajdonostársakra egyenként 262.859,- Ft esik.

A fent jelzett munkák műszaki átadás-átvétele 2017. október 10-én megtörtént.

Góman János jegyzőkönyvben, illetve levélben jelezte kifogásait az elvégzett munkákkal kapcsolatban, továbbá előadta, hogy értékesítené tulajdoni illetőségét önkormányzatunk részére, de csak a forgalmi érték többszörösét kitevő eladási áron, vagy csereingatlant kér. Góman Jánosné telefonbeszélgetés alkalmával közölte, hogy értékesítené tulajdoni illetőségét a megállapított forgalmi értéken önkormányzatunk részére.

Ezt követően 2018. márciusában ingatlanforgalmi értékbecslésre került sor a tárgybeli ingatlan vonatkozásában, melyben foglalt megállapítás szerint a Kalocsa, Negyveni út 22. sz. alatti ingatlan egészének forgalmi értéke 1.800.000,- Ft, így a tulajdonostársak hányadának értéke 450.000-450.000,- Ft. A rájuk terhelt, fentiekben jelzett költséghányadot leszámítva 187.141,-

Ft összeg képezné a vételárat. Ezen vételi ajánlatról tájékoztatást kapott Góman János, válasz azonban még nem érkezett részéről, vélhetően el fogja utasítani az ajánlatot. Góman Jánosné telefonon megerősítette, hogy elfogadja az önkormányzat vételi ajánlatát.

Tekintettel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése önkormányzati érdek, ugyanis a jelen helyzetben a befektetett pénzösszeg után is kihasználatlan az ingatlan, továbbá a jövőben a mellette fekvő útkereszteződés telekalakításához is szükséges a jelen ingatlanból terület.

A Ptk. közös tulajdon megszüntetésére irányadó szabályai a következők:

**5:83. § [A közös tulajdon megszüntetése iránti igény]**

(1) *A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.*

(2) *A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.*

**5:84. § [A közös tulajdon megszüntetése]**

(1) *A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit.*

(2) *Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, vagy a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.*

(3) *A közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértéket, az árverés útján való értékesítésnél a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a bíróság nem változtathatja meg.*

(4) *Ha olyan ingatlan közös tulajdonát kell megszüntetni, amelyben az egyik tulajdonostárs benne lakik, a bíróság őt az ingatlan elhagyására kötelezi, vagy - ha az ingatlan elhagyására kötelezés a benne lakó tulajdonostárs méltányos érdekét sérti - részére a tulajdoni hányadával arányos használati jogot alapít. A használati jog értékcsökkentő hatását az ingatlanban maradó tulajdonostársnak kell viselnie mind a magához váltás folytán fizetendő ellenértéknek, mind az árverési vételár felosztási arányának a meghatározásánál. A használati jog bíróság által meghatározott és törvény által biztosított terjedelmének jelentős túllépése esetén a bíróság a tulajdonos kérelmére a használati jogot megszünteti.*

(5) *Az ingatlanon fennálló közös tulajdon - ha a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak - az ingatlan társasházzá alakításával is megszüntethető. Ha a közös tulajdont társasházzá alakítással a bíróság szünteti meg, a társasház alapító okiratát a bíróság ítélete pótolja.*

(6) *A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.*

A jogszabályi rendelkezések alapján a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja a közös tulajdon tárgyának természetbeni megosztása a tulajdonos társak között. Amennyiben az ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges figyelembe véve a telekmegosztás

jogszabályi feltételei, valamint hogy az nem járhat jelentékeny értékcsökkenéssel vagy nem gátolhatja a rendeltetésszerű használatot, a bíróság dönthet arról, hogy az egyik tulajdonos társ a másik tulajdonos társ tulajdoni hányadát magához váltja. A bíróság a közös tulajdon tárgyát csak megfelelő ellenérték megfizetése mellett adhatja az egyik tulajdonos társ tulajdonába, tehát megváltási ár megfizetésére kötelezi a tulajdonjogot szerző tulajdonos társat. Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a perben szakértői bizonyítás szükséges a felek egyező nyilatkozatának hiányában.

A fentiek alapján javaslom, hogy amennyiben az ingatlan 1/1 tulajdonának megszerzése adásvételi szerződések megkötése útján nem lehetséges, az önkormányzat indítson pert a közös tulajdon megszüntetése iránt, annak érdekében, hogy az ingatlan megváltás útján az önkormányzat tulajdonába kerülhessen.

Az előterjesztés mellékletét képezi az ingatlan tulajdoni lapja, valamint térképkivonat.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

### **Határozati javaslat**

#### **Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- 1.) Hozzájárul, hogy az önkormányzat megvásárolja a kalocsai 2109/2 hrsz.-ú, Kalocsa, Negyveni út 22. szám alatti ingatlan Góman János 3/12-ed tulajdoni hányadát 187. 141,- Ft, valamint Góman Jánosné 3/12-ed tulajdoni hányadát 187. 141,- Ft vételáron.
- 2.) Felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben adásvételi szerződés megkötése útján a közöst tulajdon megszüntetése nem lehetséges az önkormányzat nevében a Kalocsai Járásbíróságon a Kalocsa, Negyveni út 22. szám alatti ingatlan közös tulajdon megszüntetése iránti pert indítson Góman János és Góman Jánosné tulajdonos társak ellen.
- 3.) Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, valamint szükséges nyilatkozatok megtételére.

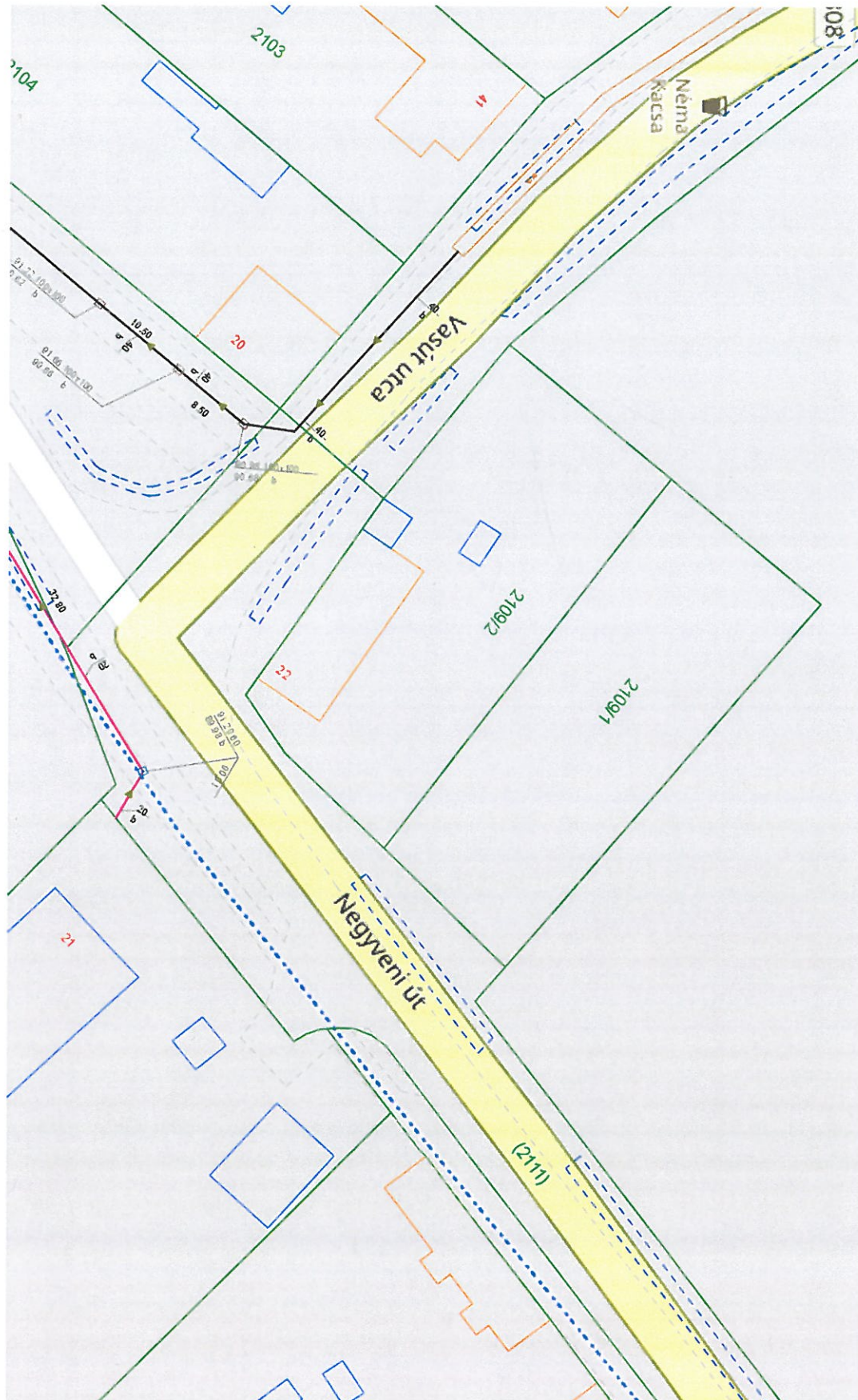
**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester

Kalocsa, 2018. május 24.

  
**Dr. Bálint József Miklós**  
 polgármester





## Az előterjesztés 2. számú melléklete:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BKMKH Kalocsai Járási Hivatala  
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11238/2018

2018.05.24

KALOCSA

Szektor : 53

Belterület 2109/2 helyrajzi szám

6300 KALOCSA Negyven utca 22. "Földföldvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaprészlet adatai

ter: kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

I. RÉSZ

970

0.00

7. tulajdoni hányad: 3/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 7218/1993.04.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Góman János

szül. : 1962

a.név : Csorai Firooska

cím : 6300 KALOCSA Negyven utca 22

8. tulajdoni hányad: 3/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 7218/1993.04.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Góman Jánosné

sz.név: Rostás Anna Hilda

szül. : 1970

a.név : Kolompár Erzsébet

cím : 6300 KALOCSA Hosszú Antal utca 43.

13. tulajdoni hányad: 6/12

bejegyző határozat, érkezési idő: 37370/5/2009.06.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KALOCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6300 KALOCSA Szent István király út 35

törzsszám: 15336938

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 33175/5/2018.03.23

Önálló művelési bejegyzés, épület bontás/vészleges/ ténye feljegyzése a 16/312/2017. számú

változási vázrajz és a 63-04/EPO/00099-2/2018. számú Határozat alapján.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap