

E L Ő T E R J E S Z T É S
Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2021. augusztus 18-i rendkívüli ülésének
4. napirendi pontjához

Tárgy: Hozzájárulás elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez

Tisztelt Képviselő-testület!

Ulics Éva és Nagy Attila, a Szár 915 hrsz.-ú (az ingatlannyilvántartásban korábban 2315 hrsz.-ú, Szár, Pincefalu 29. házsámú) rét művelési ágú, 1587 m² területű ingatlan tulajdonosainak megbízásából eljáró Patóné dr. Keller Terézia ügyvéd azzal a kérelemmel (1. melléklet) fordult önkormányzatunkhoz, hogy az ingatlanra, Szár Községi Önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez járuljon hozzá.

Az ingatlant önkormányzatunk az 1991. december 30-án kelt adásvételi szerződéssel (2. melléklet) értékesítette Ulics Éva és Nagy Attila vevők részére azzal, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötését követő 2 éven belül köteles az ingatlant legalább 800 m²-es területen szőlővel betelepíteni.

Az adásvételi szerződés 7. pontja szerint amennyiben a Vevők a vállalt beültetési kötelezettségüknek határidőben nem tesznek eleget, az önkormányzatnak jogában áll a szerződéstől elállni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 1. §-a szerint:

„Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit a hatálybalépését követően

a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint

b) megtett jognyilatkozatokra

kell alkalmazni.”

Jelen szerződéses jogviszonyra tehát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt (Ptk.) kell alkalmazni.

A Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. A Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A vevők a szőlőtelepítési kötelezettségüknek a szerződésben foglalt határidőig (1993. december 30-ig), illetve mind a mai napig nem tettek eleget.

A jelenlegi tulajdonosokkal többször levelezett az önkormányzat a telek visszavásárlása ügyében (3. melléklet), a képviselő-testület a 116/2009. (XII.10.) számú és a 24/2019. (I.18.) számú határozatában is a telek előbb 30.000.- majd 500.000.- Ft áron történő visszavásárlásáról döntött. A döntések ellenére az adásvétel (ismeretlen okokból) nem jött létre.

A tulajdonosok a telek értékesítésére adásvételi szerződést kötöttek, amely a termőföldek értékesítésére vonatkozó szabályok szerint az elővásárlásra jogosultakkal való közlés

érdekében hirdetményi úton közzétételre került. Az adásvételi szerződésben tulajdonjogot szerző vevő tulajdonjogának bejegyzésére azonban csak az önkormányzatunk javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlése után kerülhet sor.

A Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. (Jelen esetben: 1993. december 30.)

A beépítési kötelezettség elévülését megszakító cselekményre vonatkozó iratot nem lertünk fel, a tulajdonosok felé az elállási jogot 1998. december 30-ig önkormányzatunk nem gyakorolta (legalábbis erre vonatkozó irat nem áll rendelkezésünkre).

Fentiek alapján a beültetési kötelezettség teljesítésének követelése iránti igényünk 1998. december 30-án elévült.

A Fővárosi Bíróság egy hasonló ügyben hozott határozatában kifejtette, hogy *„Ha a szerződés teljesítése iránti igény elévült, a nemteljesítés esetére kikötött elállási jog sem gyakorolható. Az elállási jog a teljesítés iránti kötelmi igény esedékessé válásával nyílik meg, és csak addig gyakorolható, amíg magát a szerződés teljesítése iránti igényt érvényesíteni lehet, tehát a kötelmi igény elévülése nem következik be.”* (Fővárosi Bíróság 3.Gf. 76 237/2004., BDT2007. 1547.)

Az elévült követelésre alapozott elállási jog érvényesítésére már nincs jogi lehetőség. Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom éppen az elállási jog gyakorlásának biztosítására szolgált, amely így már okafogyott, ezért annak törléséhez hozzá kell járulnunk, annak megtagadása joggal való visszaélésnek is tekinthető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozati javaslat szerint az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez való hozzájárulásról határozni szíveskedjen.

Szár, 2021. augusztus 17.

Tisztelettel:


Németh Norbert
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

A)

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021. (...) határozata

**a Szár 915 hrsz.-ú ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez való
hozzájárulásról**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete **hozzájárul**, hogy a Szár Községi Önkormányzat javára a Szár 915 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan 30013/1992.01.02. számú határozattal III.2 sorszám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Határidő: 2021. augusztus 31.

Felelős: Németh Norbert polgármester

B)

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021. (...) határozata

**a Szár 915 hrsz.-ú ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez való
hozzájárulás megtagadásáról**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete **nem járul hozzá**, hogy a Szár Községi Önkormányzat javára a Szár 915 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan 30013/1992.01.02.számú határozattal III.2 sorszám alatt bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Határidő: 2021. augusztus 31.

Felelős: Németh Norbert polgármester

Patóné dr. Keller Terézia ügyvéd
2050 Bicske, József A. u. 11.
Tel.: 0622/350-962
E-mail: keller.terezia@gmail.com
Adószám: 79065663-1-27

Szár Községi Önkormányzat Jegyzője

Szár
Rákóczi F. u. 68.
2066

Tisztelt Jegyző Úr!

A csatolt tulajdoni lap másolat szerint a Szári 915. hrszámmal jelzett ingatlanra a Szár Községi Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve.

Cstolom ügyvédi meghatalmazásomat.

Kérelmünk arra irányul, hogy szíveskedjék az elidegenítési és terhelési tilalomról törlési engedélyt kiadni és azt részünkre jogi képviselőnkön keresztül megküldeni szíveskedjék.

Szíves intézkedését megköszönve, maradunk

Bicske, 2021. április 22.

tisztelettel:

Nagy Atilla és
Ulics Éva
kérelmezők
képv.:

Patóné dr. Keller Terézia ügyvéd
2050 Bicske, József A. u. 11.
Tel.: 0622/350-962
E-mail: keller.terezia@gmail.com
Adószám: 79065663-1-27

06/30/2021 2.984050

1. melléklet
Dr. B.G.

2021 APR 29

2021 MÁJ 03

Dr. B.G.

SZ/1408

SZ/1007-1

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Dokumentum

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Féjér Megyei Kormányhivatal
Bátsző Szert István út 7-11. Pf. 46

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megkerdés szám: 605969/4/2021

2021.03.24

SZÁR
Zártkert 915 helyrajzi szám

Szektor : 61

		I R É S Z			
Földrészlet területe változás előtt:		1587 (m2) területe határozat	17696/2/2012.08.17		
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai:		terület	kat.t.jöv.	alcszálly adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fáll.l	ter. kat.jöv
			ha m2	k.fáll	ha m2 k.fáll
rét		4	1587	2.76	

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 30013/1992.01.02
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Nagy Attila
szül. : 1960
a.név : Hajón Magdolna
cím : 1195 BUDAPEST XIX KER. Magyar L. utca 38

3. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 30013/1992.01.02
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Olics Éva
szül. : 1957
a.név : Balogh Ilona
cím : 2360 GYÁL Gerstenye utca 12

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30013/1992.01.02
Elidegenítési és terhelési tilalom
jogosult:
név: SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím : 2066 SZÁR Rákóczi Ferenc utca 68.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32658/1997/1994.01.27
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása az utalás szerinti sorozat alatti illetőségre...
utalás: II /2.
jogosult:
név : Olics Éva
szül. : 1957
a.név : Balogh Ilona
cím : 2360 GYÁL Gerstenye utca 12

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fegyér Mezőgazdasági Nemzeti Park
Buzsáki Szent István út 7-11. Pf. 46

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes művelés
Megrendelés szám: 6059694/2021
2021.03.24

SZÁR
Zártkörű 915 helyrajzi szám

Sektor : 61

Folytatás az előző lapról
III R.F.S.Z.

4 bejegyző határozat, érkezési idő: 17696/2/2012.06.17

Önálló szociális bejegyzés művelési ág változása.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott Ulrich Erika
2060 Gyál, Gyálgye u. 12. szám alatti lakos ezennel meghatalmazom Patóné dr. Keller Terézia (2060 Bicske, József A.- u. 11.) ügyvédet, hogy a

Bank Készlet átvétel.....előtti
Banki számla - átvétel..... ügyszámú
többlet utalás.....iránti

ügyben, az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviseljen, szükséges jognyilatkozatokat helyettem és nevemben megtegye.

Kelt: Bicske, 2021. 09. 20.

Ulrich Erika
meghatalmazó ügyfél

A meghatalmazást elfogadom.

Patóné dr. Keller Terézia
2060 Bicske
Tel: 06-36-66980
E-mail: teresz@kasz.hu
Adószám: 1-2/2017-00000000-00000000-00000000-00000000

Patóné dr. Keller Terézia
meghatalmazott ügyvéd
KASZ száma: 36066980.

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott Wagner Attila
1997. május 24. évi szám alatti lakos ezennel
meghatalmazom Patóné dr. Keller Terézia (2060 Bicske, József A.- u. 11.) ügyvédet, hogy a

2016. május 24. évi előtti
2016. május 24. évi ügyszámú
közlekedési ügyvédi
..... iránti

ügyben, az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviseljen, szükséges jognyilatkozatokat helyettem és nevemben megtegye.

Kelt: Bicske, 2016. május 24.

Wagner Attila

meghatalmazó ügyfél

A meghatalmazást elfogadom.

Patóné dr. Keller Terézia ügyvéd
2060 Bicske, József A. u. 11.
Tel: 072 523 999
E-mail: Keller.Terezia@ugyvedek.hu
Adószám: 79066663-1-07

meghatalmazott ügyvéd
KASZ száma: 36066980.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet egyrészről a Szár Községi Önkormányzat (Szár, Rákóczi Ferenc utca 68.) mint eladó (a továbbiakban: Önkormányzat), másrészről NÁDY ANNA /

1. MRS. SPERT, MÁTYÁS LÁSZLÓ U. 38. AJ. LILJÓV ÉRT.
 2. GYÁL, GERÉNYE U. 12.

mint vevő(k) (a továbbiakban: Vevő(k) a mai napon az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

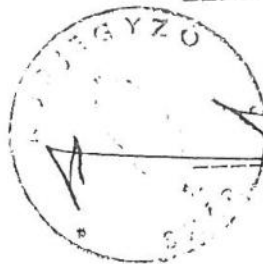
1. Az Önkormányzat - a képviselőtestület 25/1991. (VIII.17.) Kt. számú határozata alapján - eladja, a Vevő(k) egymásközti FELE+TELE arányban megveszi(k) a szári ingatlannyilvántartásban szereplő 2715 hrsz-ú, az Önkormányzat tulajdonában álló 1077 m² kiterjedésű, Szár, Pincefalu 29 házszámú mezőgazdasági rendeltetésű földrészletet.
2. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan ára 25.000 (huszonöt-ezer) forint, melyet Vevő(k) a szerződés megkötése napjáig az Önkormányzat 681-361551 számú számlájára befizette(k).
3. Vevő(k) az ingatlant megtekintette(k), azt jelenlegi állapotában a kitűzött sarokpontokkal veszi(k) a szerződés megkötése napján birtokba.
4. Vevő(k) az Önkormányzat e tárgykörben hozott 6/1991.(IX.1.) számú rendeletét magukra nézve elfogadják, mely egyben az adásvétellel létrejöttek alapfeltétele.
5. Vevő(k) köteles(ek) a földrészletet az adásvételi szerződés megkötése évét követő két éven belül szőlővel részben (minimum 800 m²) vagy egészben betelepíteni.
6. Vevő(k) tudomásul veszi(k), hogy az Önkormányzat a szőlőtelepítés befejezéséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlanra.

7. Az önkormányzatnak - amennyiben Vevő(k) vállalt szőlőtelepítési kötelezettségének határidőre nem tesz(nek) eleget - jogában áll az adásvételtől elállni.
8. Az önkormányzat feltétlen beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanra a tulajdonjog vétel jogcímén a Vevő(k) javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzést nyerjen, melyről az önkormányzat gondoskodik.
9. Az adásvételi szerződés illetékköteles, melyet a Vevő(k) visel(nek).

S z á r , 1991 DECEMBER 30

Károly Attila
vevő

Ulászló Zoltán
vevő



[Signature]
eladó

Tanúk:

Jankó Balázs
2006 HMK, Solvay utca 26

[Signature]
2006 Székely, Rózsák utca 14