

Szám: 04/ 36 -52/ 2022.

## ELŐTERJESZTES

**Készült:** A Képviselő-testület 2022. szeptember 14-i rendes nyílt ülésére

**Tárgy:** Strandi területbérleti szerződések

**Előterjesztő:** dr. Topánka Judit kirendeltségvezető

**Ellenjegyezte:** dr. Topánka Judit kirendeltségvezető

**Előterjesztést készítette:** dr. Topánka Judit kirendeltségvezető

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

zárt ülés

**Elfogadás:** egyszerű többség

minősített többség

### Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonudvari 560/3 hrsz.-ú és 720/6 hrsz.-ú „strand” ingatlanokon számos épületet létesítettek és jelenleg is üzemeltetnek a tulajdonosaik, illetve bérlőik.

Az Önkormányzat által folyamatos megbízási szerződéssel foglalkoztatott Ügyvéd, Dr. Németh Péter az alábbiakról tájékoztatta az Önkormányzatot:

Az épületeket rendre, önálló ingatlanként tüntették fel az ingatlan-nyilvántartásban. Ehhez a létesítő személyekkel „RÁÉPÍTÉS JOGCÍMÉN TULAJDONJOGOT ELISMERŐ ÉS FÖLDHASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS” került megkötésre.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez egyösszegű ún. „megváltási ellenértéket” és ún. „éves földhasználati díjat” kötöttek ki a felek.

Felmerült új épület létesítésére és ezzel kapcsolatos kezdeményezésre a fennálló állapot és alkalmazott jogi technika áttekintése. Valamint a bérleti díjnak nevezett, a szerződésben „éves földhasználati díjként” meghatározott ellenszolgáltatási igény esetleges emelésének lehetősége.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései:

5:18. § [Az épület és a föld tulajdonjoga]

(1) Az épület tulajdonjoga - ha az épület és a föld tulajdonosa eltérően nem állapodnak meg - a földtulajdonost illeti meg.

(2) Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

5:19. § [A földhasználat szerződéses szabályozása a föld és az épület tulajdonosa között]

(1) Ha a földtulajdonos és az épület tulajdonosa az épület létesítésével és a föld használatával kapcsolatos jogaikat és kötelezettségeiket szerződésben szabályozzák, e szerződés harmadik személlyel szemben akkor hatályos, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték.

(2) A földtulajdonos és az épület tulajdonosa megállapodhatnak abban, hogy az épület tulajdonosa az épületet a földtulajdonos hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg. Az épület tulajdonosa a föld tulajdonosától a hozzájárulás megadását követelheti, ha az elidegenítés vagy a terhelés az épület tulajdonosát terhelő kötelezettségek teljesítését vagy az épület létesítésének a szerződésben rögzített célját nem veszélyezteti.

5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválí, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

5:145. § [Földhasználati jog a föld és az épület szétváló tulajdonjoga esetén]

(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

Megállapítható, hogy a jogszabályi háttér és az elvileg erre figyelemmel megkötött szerződések nincsenek összhangban. A következő ellentmondásokra figyelemmel:

1. A szerződésekben 50 éves időtartamra történő földhasználati jog került rögzítésre. Ugyanakkor a jogszabály szerint, amennyiben e jogot bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásban – és ez rendre meg is történt – e jog „az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben”, tehát nem pl. az 50 évben meghatározott időtartamra illeti meg. A Ptk. kógens rendelkezése szerint, dologi jogi hatállyal, mindenkivel szemben hatályosan, tehát magával az földterület tulajdonos Önkormányzattal szemben is megillető jogként. A földhasználati jognak a Ptk. 5:19. § (1) bekezdésében szereplő, az épület létesítésével és a föld használatával kapcsolatos jogok és kötelezettségek szabályozási lehetőség nem terjed ki arra, hogy magát a földhasználati jog időtartamát, amit a Ptk. az épület fennállásáig tartó határozatlan időtartamra határoz meg, a felek egyező akarattal felülírják.

2. A földhasználati jog alapítását ellenérték megfizetéséhez kötötték. Ami önmagában, természetesen jogszerű. Azonban az, hogy az egyösszegű megváltási díjon túl, ún. „éves földhasználati díjat” is kikötöttek, már aggályos. Tekintettel arra, hogy amíg önkéntesen teljesítik a földhasználók és nem vitatják jogszerűségét, nem okoz problémát, azonban, ha felvetik, hogy földhasználati díjat nem fizetnek, a dologi jogi hatállyal őket megillető, ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett földhasználati joguk gyakorlásáért, ez nem lesz kikényszeríthető.

Célszerű lenne a megkötött szerződések módosítását javasolni. erre két alternatíva lehetséges, a földhasználati díj fizetési kötelezettséget meg kell szüntetni és:

1. Ptk. 5:145. § (2) bekezdése szerinti a használat arányú, „föld fenntartásával járó teherként előírni vagy

2. Az épület és megközelítésére szolgáló út használatán túl – ami már jelzett okból, megilleti ellenszolgáltatás nélkül is épület tulajdonosát -, a hozzá tartozó valamilyen területrészt (arányában az épület beépítésével) bérbe adni az épület tulajdonosának.

Amennyiben ezzel a módosítással a megkötött szerződések korrigálásra kerülnek, az Önkormányzat éves díjigénye jogszerűen válik érvényesíthetővé.

*HATÁROZATI JAVASLAT:*

**Balatonudvari Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2022. (IX. 14.) számú határozata**

Balatonudvari Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Balatonudvari 560/3 hrsz.-ú és 720/6 hrsz.-ú „strand” ingatlanokon lévő épületek létesítését és üzemeltetését áttekintve elrendeli a jelenleg hatályos szerződések jogi és pénzügyi felülvizsgálatát.

Felhatalmazza a polgármester, hogy az Önkormányzat ügyvédjével folytassa le a szükséges egyeztető tárgyalásokat.

Felelős: Polgármester, Kirendeltségvezető

Határidő: 2022. október 15.

Kapja: Kirendeltségvezető, Pénzügy

Balatonudvari, 2022. szeptember 09.

  
Sötét György  
polgármester 1.

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde jegyző nevében és megbízásából:

  
dr. Tópánka Judit  
Kirendeltségvezető