

III.- / nyílt ülés

Készítette: dr. Kávássy Leila Viola

ELŐTERJESZTÉS

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. november 28. napi nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés iránti előterjesztés Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 298-Z/2016.(XII.13.) Kt. határozatában foglalt felhatalmazás alapján a Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. alatt található Művelődési Ház földszinti részében található üzletház használatának jogi rendezéséről

I. Történeti tényállás

2008, 2009, valamint 2011. években felmerült a Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. alatt található Művelődési Ház földszinti részében található üzletház, mint ingatlanrész használatának jogi rendezésének a szükségessége.

Ebben az ügyben a használat végleges rendezését célul kitűzve a mindenkori Képviselő – Testület több alkalommal soros ülésein napirendre tűzte, és nyilvánosan tárgyalta az ügy rendezését.

Az eddigiek során nem sikerült rendezni az említett ingatlanrész használatának jogalapját.

Ismételten napirendre tűzve 2016. év december 13. napján Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 298-Z/2016.(XII.13.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy *„...a szükséges lépéseket - különös tekintettel az ÁFÉSZ-szal történő egyeztetésekre, - a jelenleg fennálló tulajdonjogi helyzetre vonatkozó tényállás tisztázása érdekében megteszi, egyben felhatalmazza a Polgármester Urat a tulajdoni viszonyokkal kapcsolatos iratok beszerzésére, a földhivatali nyilvántartások megtekintésére....”*

Ahogy Önök előtt is ismeretes, a T. Testület felhatalmazása alapján Polgármester Úr a T. illetékességgel és hatáskörrel rendelkező Földhivaltól az iratbetekintésre rendszeresített formanyomtatvánnyal, iratmegrendelő lappal, valamint külön szövegezett, alakszerű kérelemmel kérte a fenti jogvitával kapcsolatos iratokba való betekintést. A T. Földhivatal első körben az iratok betekintéséhez szükséges ügyiratszámok tételes megjelölését kérte, a betekintést és másolat kiadást ettől tette függővé. A T. Földhivatal ilyen tartalmú rendelkezése deklaráltan jogsértő, mellyel kapcsolatban Önkormányzatunk a T. Földhivatalnak címezve írásban észrevételezte jogi aggályait.

Egyebekben Polgármester Úr írásban kérte az ÁFÉSZ Igazgatóságát, hogy a rendelkezésére álló iratok hitelesített megküldésével előzetesen fejtse ki álláspontját, és jelölje meg azokat az iratokat, tényeket, adatokat, amelyek a fent nevezett ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogát alá támasztaná, valamint ezeket csatolja. Fenti levéllel egyidejűleg személyes egyeztetést javasolta a Felek között.

A megtekintett, és lekért iratok alapján megállapítható volt, hogy :

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Medgyesegyháza Belterület 526/1 hrsz. számon található teljes ingatlan, 2928 négyzetméter alapterületen lévő ingatlan, így a rajta álló teljes épület Medgyesegyháza Városi Önkormányzatának tulajdona 1/1 tulajdoni arányban. 2016. december 16. napján a 38342/2016.12.16. számú határozatával a T. Földhivatal a 2013. 12.31.

napján 38510/2013.12.31. számú határozatával OTP jogosult javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot törölte.

Ennek eredményeképpen jelenleg egy teljes mértékben jelzálogtól mentes ingatlan van a Medgyesegyháza Város Önkormányzatának a tulajdonában, amin kizárólag egy vezetékjog van teherként a teherlapon feltüntetve. Más teher az ingatlanon nincs, ennek értelmében még vagyonekezelői jog sem került feltüntetésre.

A tulajdoni lap szerint Medgyesegyháza Belterület 526/2 helyrajzi számon található eszpresszó és udvar az Áfész 1/1 tulajdoni arányú tehermentes ingatlana míg a tulajdoni lap adataiból kétségtelenül megállapítható, hogy az 526/1 helyrajzi számon lévő ingatlan Medgyesegyháza Város Önkormányzatának a fentiekkel egyezően.

Arról korábban is tájékoztattuk a T. Testületet, hogy az átküldött iratokban nem volt fellelhető olyan adat, körülmény, nyilatkozat, amely az ÁFÉSZ által állítottakat iratszerűen támasztaná alá. A csatolt igazgatósági jegyzőkönyvek, a csatolt engedélyek azt támasztották alá, hogy az Önkormányzat szocializmusbeli jogelődje, a Tanács építési engedélyek jogosultja volt, és különböző beruházásokat eszközölt. Az időben első, Áfész által rendelkezésre bocsátott határozat 1968. évi iktatású, Kossuth tér (...) szám alatti ingatlant érinti, azonban a helyrajzi szám 357 és 358 helyrajzi számú ingatlan jelöl, ami kétségtelenül nem a Művelődési Ház.

Polgármester Úr javaslatának megfelelően arról is beszámoltunk, hogy az iratok tetemes része egyébként is a 357 és 358 helyrajzi számról szólnak.

Az Áfész tekintetében annyi olvasható, hogy az Áfész igazgatósági tanácsa megszavazott és előterjesztéseit követően tárgyalt a hitelkeretről, valamint arról, hogy melyik vegyesboltja milyen deficittel és milyen hozammal működik. Az iratokból az nem derül ki, hogy a hitelt mire fordítja, csak az, hogy a hitelkeretet a 8. számú, a 2. számú és a 10. számú üzlet működési deficitjére kéri fordítani.

1967. november 12. napján előterjesztett engedély iránti kérelmében a T. Tanács az 525 hrsz számra a Magyar Államot jelöli meg tulajdonosként, a dokumentumok az Áfészt nem említik.

Arra vonatkozóan van még adat, hogy az igazgatósági tanács a felvásárlási hitel felhasználását az ún. SZÖVOSZhoz terjeszti fel, miután az 1968. évi hiteltervet elkészíti, és nyilvánvalóvá válik, hogy nincsen elég kerete. Az iratokból az is megállapítható volt, hogy 1968. évi helyi forrású beruházást folytatott le, amiből tatarozta néhány üzletét, illetve az ún. kulturpresszót.

A tulajdoni lap irataiból az feltételezhető, hogy a megosztás, valamint a 2009. évben, az 526/2 tulajdoni lapon jegyzett 32421/2009.04.24. számú határozattal az Áfész ezen ingatlant emiatt szerezhette meg, azonban az ezt alátámasztó tételes körülmények tekintve, hogy ez az ingatlan nem képezi jelen előterjesztés tárgyát nem képezi vizsgálat tárgyát.

A teljes iratanyag kettő mondata kétségtelenül utal arra, hogy az áruházi fejlesztés indokolja a hitelkeret megemelését. Más semmi nem is említi az áruházat. (1968. április 25. napi előterjesztés ig. tanács)

Az akkor rendelkezésünkre bocsátott iratokban nem volt fellelhető olyan adat, amely az Áfész ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogát alátámasztaná, azt egyébként is tulajdonjog megállapítás iránti perben egy komplett bizonyítási eljárásban kell bizonyítania, amelyre a Battonyai Járásbíróság illetékes. A T. Testület arról is tájékoztatásra került, hogy bizonyítási eljárásban a bizonyítási teher a Pp. hatályos rendelkezései alapján a felperest terheli.

Kardinális szempont, hogy azóta a fenti, vitatott ingatlan vonatkozásában európai uniós forrásból támogatott *pályázat valósult meg KEOP-5.5.0/A/12-2013-0158. azonosítószámú, „Épületenergetikai fejlesztések és közvilágítás energiatakarékos átalakítása”*; *elnevezésű beruházás* megvalósítása körében kötött vállalkozási szerződés alapján.

A beruházás elvégzésre került, 2014. évben megtörtént a műszaki átadás-átvétel.

A pályázat eredményeképpen vissza nem térítendő támogatás összege, amelyet elköltöttünk mindösszesen: *Nettó 147. 662 456 Ft. – azaz Nettó Egyszáznegyvenhétmillió-hatszázhatvankettőezer négyszázötvenhat forint volt.*

Ebből az összegből a Művelődési Házra *53.776 430, - Ft. azaz Ötvenhárommillió-hétszázhatvanezer négyszázharminc forint* került elköltésre.

II. A személyes egyeztetés: 2017. január 25. napja

Ezt követően Polgármester Úr, Jegyző Úr tárgyalást folytattak le Dorogi Imre ÁFÉSZ Elnökkel, ahol is Elnök Úr arról tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy fenntartja a tulajdonjoggal kapcsolatos igényét, nevezetesen azt, hogy a Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. ingatlan tulajdonjoga az Áfész Igazgatóságáé. Ezen az egyeztető ülésen a felek abban maradtak, hogy az illetékességgel rendelkező Földhivatalnál Önkormányzatunk, míg a Békési Levéltárnál az ÁFÉSZ képviseletében eljáró személy kér iratbetekintést.

A Földhivatal irataiba való betekintést – írásban előterjesztett aggályainknak megfelelően a Önkormányzatunknak a 2017. 02. 24. napjára engedélyezte, Önkormányzatunk képviselőiben a Polgármester Úr helyett és utasításából a betekintettünk, és másolatokat kértünk, melyből az alábbiak voltak megállapíthatók:

A T. Földhivatalt 1991. április 11. napján kérte az akkori Jegyző Úr, hogy a beadvány tartalmának megfelelően az ott feltüntetett tulajdoni különlapon feltüntetett ingatlanokat T. Nagyközségi Önkormányzat javára tulajdonba adás jogcímén a T. Földhivatal bejegyezze.

Ennek eredményeképpen az állapítható meg, hogy a bejegyzési kérelmet tartalmazó kérelem benyújtásakor az akkor 526 helyrajzi számon található (ma 526/1 számon található ingatlan) ingatlan a telekkönyvi nyilvántartás szerint (mai ingatlan-nyilvántartás) teljes egészében Önkormányzatunk tulajdonát képezte korábban is, azaz 1991. évet megelőzően is.

III. Az ismételt személyes egyeztetés: 2017. május 17. napja

Tekintettel arra, hogy Önkormányzatunk rendelkezésére álló dokumentáció nem volt elégséges az elmúlt években folyamatosan felmerülő tulajdonjog rendezéséhez, a levéltárból kívántak a felek informálódni, ennek eredményeképpen 2017. május 17. napján ismételt egyeztetésre került sor, melyen részt vett Polgármester Úr, Jegyző Úr és Dorogi Imre ÁFÉSZ Elnök is, mint felek.

Az egyeztetésen Dorogi Elnök Úr átadta a 2017. május 17. napján kézhez vett levéltári iratanyagot, amelyekből az alábbiak voltak megállapíthatók:

2017. május 17. napján csatolt iratokból **kétséget kizáróan megállapítást nyer**, hogy:

- a kultúrház II. ütemének építése vonatkozásában anyagi (pénzbeli) hozzájárulására kötelezi magát az Áfész Igazgatósága 1969. évben több alkalommal.
- a VB tanácsi döntések alapján látható, hogy 1969. évre 500.000 Ft, 1970. évre 500.000 Ft. míg 1971. évre 350.000 Ft. hozzájárulásra kötelezi magát az Igazgatóság.

- egyértelműen a II. ütemként emlegetett kultúrház építéshez történő hozzájárulásként nevesítik a vb. Határozatban (73/1968. sz.)
- az Áfész Községfejlesztési és Pénzügyi ÁB. alábbi javaslattal terjeszti elő:
- 1969. évi Kiadások között 2.700 000Ft. szerepel, mint a kultúrház II. ütem építésére tervezett összeg
- 1970. évi Bevételek között 500. 000Ft. szerepel, mint a kultúrház II. ütem építésére tervezett összeg (ez számomra értelmezhetetlen, hiszen az azt jelentené, hogy kölcsön adta, és mi 1970-ben vissza kívánjuk fizetni)

2017. május 17. napján csatolt iratokból kétséget kizáróan nem nyer bizonyítást hogy:

- a hozzájárulás megtörténik a jegyzőkönyvekből megállapítottan
- a Tanácsülés döntésének megfelelően a községi tanács fejlesztési alapja javára a valóságban meg is történik.
- nem egyszeri és ingyenes természetű a hozzájárulás
- cserébe bármilyen jogcímű szerzés fel lett volna ajánlva

2017. május 17. napján csatolt iratokból az iratokból említésre nem kerül:

- a hozzájárulásért cserébe tulajdont szerzett volna az Áfész
- a jogelődünk, a Tanács kérte volna a hozzájárulást
- a jogelődünk, a Tanács elfogadta volna a hozzájárulást
- a hozzájárulás a fejlesztési alapra megérkezett volna, befizetésre került volna
- nincs adat arra, hogy a hozzájárulás vállalása milyen célból történt,
- nincs semmilyen szintű említés a tulajdonjog megszerzésére
- a befizetés megtörténtét követően követendő eljárásra, egyezsége, arra, hogy a hozzájárulás valaminek az ellenszolgáltatása nincs adat az iratokban
- nincs utalás arra, hogy az közös tulajdon lett volna deklaráltnak, iratokkal alátámasztottan, és ezért közös tulajdon jött volna létre.

IV. A jelenlegi helyzet és a konklúzió

Jelenleg tehát a tulajdonjog a Medgyesegyházi Önkormányzat javára van bejegyezve, az ÁFÉSZ pedig használja, valamint bérleti szerződés alapján bérbeadóként folyamatosan hasznosítja. A gazdasági tevékenységet folytató bérlő által bevételezett bérleti díjjal kizárólagosan rendelkezik.

A kialakult helyzet felvet büntetőjogi, valamint magánjogi kérdéseket is:

Elsőként egy uniós forrásból támogatott pénzösszeg felhasználásra került az ingatlanon, mely egyértelműen értéknövelő beruházás volt. A tulajdonjogról való nyilatkozat formájáról, hogy az kiterjedt-e az ingatlan-nyilvántartás szerinti, és azon kívüli tulajdonjogra, nincs tudomásunk. Az önkormányzat a vagyonával nem kellő körültekintéssel jár el, a vagyonát más hasznosítja, ezt az állapotot tűri.

Mindezek alapján az eddig rendelkezésünkre álló iratok alapján nem merült fel olyan adat mely hitelt érdemlően az ÁFÉSZ javára a vitatott ingatlanrészre vonatkozó tulajdonjogot alátámasztotta volna.

A T. Pénzügyi Bizottság 197-Z/2017. (X. 30.) PÜGB határozatával Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága újabb határozati javaslat elfogadását javasolta a Képviselő-testületnek az október 30. napján. Jelen előterjesztés Határozati Javaslat III. szám alatt található.

Tisztelt Képviselő-Testület!

Polgármester Úr javaslatának megfelelően kérem, hogy az alább részletezett Határozati javaslatok alapján szíveskedjenek jelen előterjesztést megvitatni, és döntést hozni!

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-Testülete úgy dönt, hogy a Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. ingatlan földszinti áruházzal részének a tulajdonjogát, valamint a kialakult helyzetet a fenti megismert részletes, mindenre kiterjedő tájékoztatás alapján ***nem kívánja rendezni***, a fenti tájékoztatást tudomásul veszi. Felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

HATÁROZATI JAVASLAT II.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-Testülete úgy dönt, hogy a Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. ingatlan földszinti áruházzal részének a tulajdonjogát, valamint a kialakult helyzetet a fenti megismert részletes, mindenre kiterjedő tájékoztatás alapján ***rendezni kívánja, és:***

- felszólítja az ÁFÉSZ-t, hogy a Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. ingatlan földszinti áruházzal rész vonatkozásában ezt az állapotot szüntesse meg és, az ingatlant a Medgyesegyháza Városi Önkormányzata részére az eredeti állapot helyreállításával egyidejűleg 60 napon belül bocsássa birtokba,
- felszólítja az ÁFÉSZ-t, hogy a Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. ingatlan földszinti áruházzal bérbeadásából származó bérleti díjat öt évre visszamenőleg szíveskedjen a Medgyesegyháza Városi Önkormányzata részére megfizetni,
- felszólítja az ÁFÉSZ-t, hogy Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. ingatlan földszinti áruházzal jelenlegi bérlőjét haladéktalanul tájékoztassa,
- tájékoztatni kívánja közvetlenül a jelenlegi bérlőt arról, hogy a telekkönyv szerint az Önkormányzatnak áll fenn kizárólagos tulajdonjoga az ingatlanon, és kéri, hogy a bérlő a bérleményt haladéktalanul hagyja el!

Felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

HATÁROZATI JAVASLAT III.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Medgyesegyháza Belterület 526 hrsz. ingatlan földszinti áruházzal részének a tulajdonjogát,

valamint a kialakult helyzetet a fenti megismert részletes, mindenre kiterjedő tájékoztatás alapján a KEOP-5.5.1/A/12-2013-0158 számú projekt fenntartási idejének lejártát követően rendezni kívánja.

Felelős: dr. Nagy Béla György polgármester

dr. Kormányos László jegyző

Határidő: értelem szerint



Dr. Nagy Béla György Polgármester



Ellenjegyzem: Dr. Kormányos László Jegyző
Medgyesegyháza, 2017. november 24. napja

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	BAF4616 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés

Vissza a
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Köormányhivatal Mezőkovácsházi Járási Hivatal
Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hárfa u. 3. Pf.55.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műzolat

Megrendelés szám:30005/21857/2017

2017.11.24

MEGYESEGYHÁZA

Sektor : 5

Boltterület 526/1 helyrajzi szám

5666 MEGYESEGYHÁZA Kossuth tér 526/1. "Földművelésügyi minisztérium alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2928 (m2) törliő határozat:36755/2008.09.18
Földrészlet területe változás előtt: 2928 (m2) törliő határozat:36064/2015.09.18
Földrészlet területe változás előtt: 2928 (m2) törliő határozat:37553/2/2011.11.10

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ag/kivett megnevezés/

min.o	terület ha m2	kat.t. jöv. k.E.ter.	szabvány adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
0	2928	0.00	

Kivett művelődési ház, udvar , kereskedelmi üzlet es vendéglátó üzlet, pavilon, antennatartó torony

1. bejegyző határozat: 34569/2008.06.19

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésre

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34569/2008.06.19

eredeti határozat: 31372/1991.03.18

jogcím: tulajdonba adás 31372/1991.03.18

jogállás: tulajdonos

név: MEGYESEGYHÁZA VÁROS ÖNPMHÁNYZATA

cím: 5666 MEGYESEGYHÁZA Kossuth tér 1

törzsszám: 15725211

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34569/2008.06.19

Önálló szöveges bejegyzés a 526 hrsz. nyilvántartásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36755/2008.09.18

Önálló szöveges bejegyzés művelési ag változás: kultúrház, udvarból - művelődési ház, udvar, kereskedelmi üzlet, vendéglátó üzlet.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38242/2011.11.10

Vezeték jog

A változási vázlaton ábrázolt 3 m2 területre vonatkozóan. (SEJENMBH/05053-1/2011/MU).

jogosult:

név: EDF DÉMÁSI ÁLLÓZATI ELŐSZÓ KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6721 BÉKÉD Kossuth Lajos sugárút 64-66.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

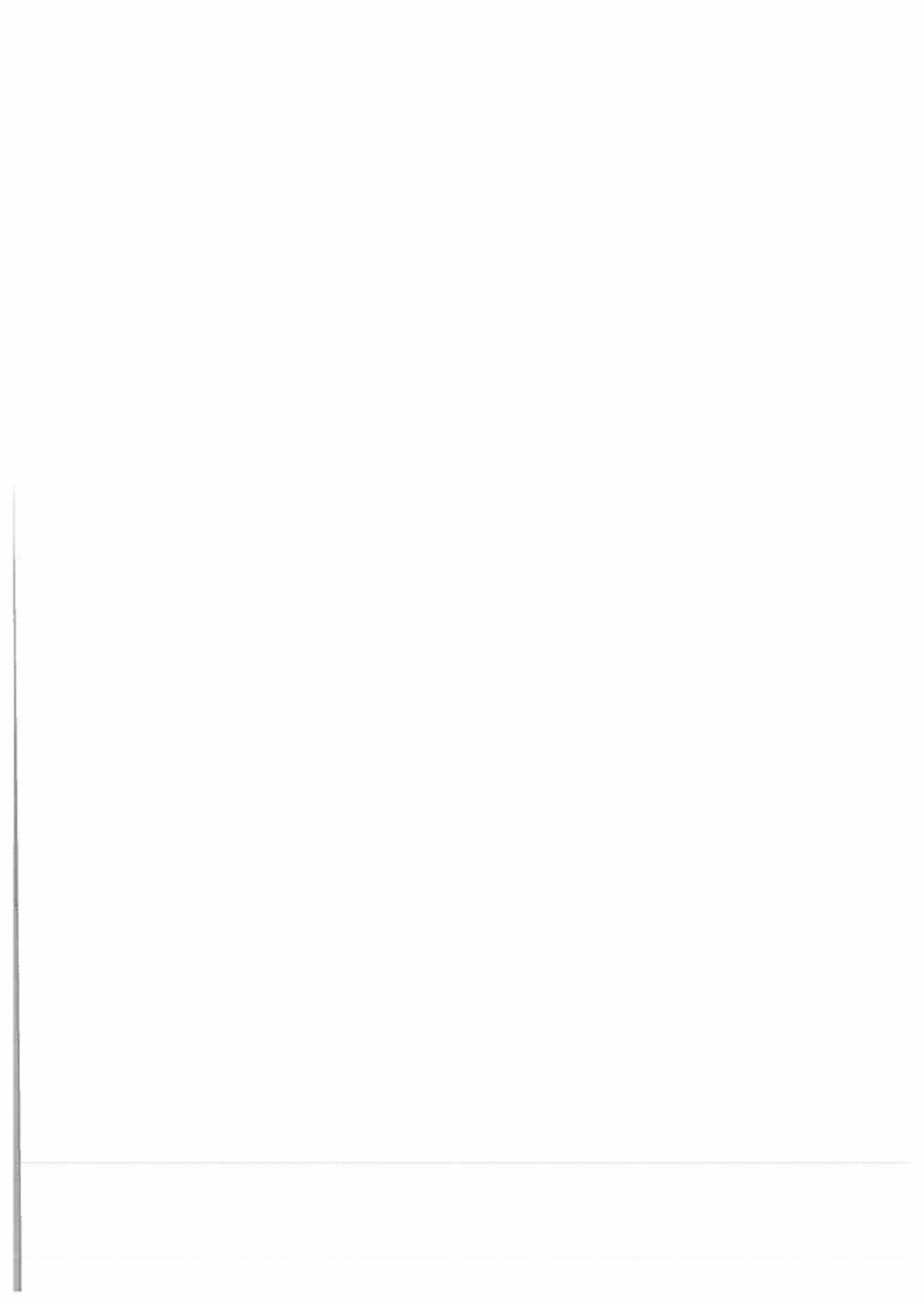
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Bécs: Megyei Köormányhivatal Mezőkovácsháza Járási Hivatal
Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hárfa u 3 Pf. 55

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21857/2017

2017.11.24

MEDGYESEGYHÁZA

Szektor : 52

Belterület 526/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39510/2013.12.31

torló határozat: 39517/2016.12.16

Keretbiztosítéki jelzálogjog 44 000 000 Ft, azaz negyvennégy millió Ft erejéig

Képviselet: OTP Bank Nyrt. Dél-alföldi Régió Békéscsabai Fiók 5600 Békéscsaba, Ment István tér 3.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzesszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36064/2015.09.16

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37553/2/2017.10.30

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

