

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 2580-10 /2016/01
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Tárgy: Előterjesztés

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő testülete

ELŐTERJESZTÉS A Pomáz, Vincellér utca 730/45 hrsz alatti ingatlannal adásvételéhez kapcsolódó kártérítési igény elbírálása

A Pomáz, Vincellér utca (a tulajdoni lapon Vróci utca) 730/45 hrsz.-ú ingatlant, Pomáz Város Önkormányzata, 2015-ben értékesítésre jelölte ki majd a 130/2015.(VI.19.) sz. *Ök. határozat alapján* (2015.08.17-én) adásvételi szerződéssel eladta 11 000 000Ft vételárért a BSS OIL Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére.

2016.04.18-án Szemán Zsuzsanna 1031 Budapest, Vízimolnár utca 29. szám alatti lakos ügyfélfogadási időben megjelent és az alábbi feljegyzés készült a Hivatal részéről:

„A mai napon Szemán Zsuzsanna 1031 Budapest, Vízimolnár utca 29. szám alatti lakos ügyfélfogadási időben megjelent és az alábbiakat adta elő: Hétvégén ellenőrizte az évekkel ezelőtti az Önkormányzattól megvásárolt ingatlanát és azt tapasztalta, hogy valaki kivágta a gyümölcsfáit illetve behatolt az ingatlanra.

Az ügyben rendőrségi feljelentést tett. A szomszédos ingatlantulajdonos elmondása szerint a telken egy új tulajdonos végezte a munkát, akivel az Önkormányzat köthetett szerződést.

A bejelentéséhez mellékelte a 730/45 hrsz.-ú telekre vonatkozó adásvételi szerződését, mely szerint 1995-ben megvásárolta az ingatlant Pomáz Város Önkormányzatától 1995.07.12-én, továbbá a Szentendrei Körzeti Földhivatal 1995.09.18-án kiadott végzését, mely szerint a tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba átvették.

Megnéztem a kataszteri nyilvántartást, a telek Önkormányzati tulajdon volt 2015-ig.

Letöltöttem a teljes tulajdoni lapot. 2015.08.05-ig teljes egészében Önkormányzat tulajdona volt 1990 óta. Semmilyen széljegy nem volt az ingatlanon, ezért 2015. nyarán a BSS Oil Kft. részére eladásra került. Iktatóprogramban nem találtunk az iratelőzményre egyenlőre anyagot. A keresést tovább folytatjuk.

Az Ügyfelet tájékoztattam, hogy keresse meg a földhivatalt és kérje meg a magyarázatot miért nem vezették át a tulajdonát.

A BSS Oil Kft.-től Hegedűs Zoltánt felhívtam telefonon, hogy amennyiben építkezni szeretne egyenlőre állítsa meg, mert a fenti ügyben teljes egészében ismerni kell minden félnek a jogi helyzetét. Tájékoztattam, hogy Szemán Zsuzsanna feljelentést tett a rendőrségen.”

Hámornyikné

Csemeczki Zita főtanácsos

A Hivatal a bejelentés alapján **belső vizsgálatot végezett el**, továbbá felkérte dr. Drobilisch Erzsébetet az ügy kivizsgálásában írja meg a jogi véleményét, mely jelen **előterjesztés mellékletét képezi**.

Jelenleg a közhiteles földhivatali nyilvántartásba bejegyzett BSS Oil Kft tulajdonost tájékoztattuk a fentiekről, Szemán Zsuzsanna ügyvédjével pedig (dr. Borbás Vilmos 1056 Budapest, Váci utca 78-80 II/7) felvettük a kapcsolatot, továbbá tekintettel arra, hogy a BSS Oil Kft. építési engedélyt kért az ingatlanra, tájékoztattuk az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztályt is.

Szemán Zsuzsanna ügyféllel valamint a képviselőjében eljáró dr. Bordás Vilmos ügyvéddel folytatott tárgyalások során 14 000 000 Ft kártérítés követelése merült fel, illetve cseretelek felajánlást nem fogadtak el, ezért az alábbiakat javaslom:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan adásvételére a földhivatali nyilvántartási hiba miatt került sor, továbbá az ingatlan adásvételét 2015-ben folytattuk le, ezért az akkor kapott 11 000 000 Ft összeg kártérítésként való továbbutalását javaslom, hiszen az, hogy kb.: 8 hónap alatt Szemán Zsuzsanna nem észrevételezte a telekkel kapcsolatosan az idegen személy által való birtokbavételt, illetve az ingatlanárak megemelkedtek, az nem Önkormányzat felé róható fel. Szemán Zsuzsanna ügyvédje a tárgyalások során jelezte, hogy a kártérítést elfogadja, abban az esetben, ha az Önkormányzat egyéb követelésértől lemond. Az ingatlanra további követelés lehet 5 évre visszamenőleg az ingatlanadó tartozás, melynek összege: 311 040 Ft.

Pomáz 2016.07.04.

Vicsi László 
polgármester

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2016. (VI. 15.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete igen-szavazattal, nem-szavazattal úgy határozott, hogy a **Pomáz, Vróci utca 730/45** hrsz.-ú (valóságban Vincellér utca) ingatlanra vonatkozóan **Szemán Zsuzsanna** 1031 Budapest, Vízimolnár utca 29. szám alatti lakos kártalanítási igényét elismeri és a kártalanítás összegét 11 000 000 Ft-ban határozza meg, továbbá lemond az ingatlanhoz kapcsolódó további követeléséről. A kártalanítás összegének kifizetésére vonatkozóan felhatalmazza a Polgármestert, hogy az összeg átadásával kapcsolatos megállapodásban, az önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

Határidő: azonnal

Felelős: Vicsi László polgármester

Feljegyzés a Képviselő-testület részére

Tárgy: Pomáz 730/45 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosának kártalanítási ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2013 Pomáz, Vincellér utca 31. szám alatti 730/45 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni rendezése, az ingatlan - nyilvántartáson kívüli tulajdonos kártalanításnak tárgyában az alábbi tájékoztatást adom:

Az ingatlan eredetileg a Magyar Állam tulajdonában állt, majd 1992.07.22-én az 1990. évi LXV törvény 107. § (2) bekezdése alapján került Pomáz Nagyközség Önkormányzata 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23. tulajdonába.

Az ingatlant a Képviselő-testület 2015-ben értékesítésre kijelölte, majd 2015.08.17-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a BSS OIL Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2011 Budakalász, József Attila utca 75. szám) gazdasági társaság részére.

Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően az önkormányzat munkatársai az alábbi nyilvántartásokat ellenőrizték és továbbították a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnek felhasználás céljára:

1. A Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztályának ingatlan – nyilvántartási adatainak ellenőrzése véget a tulajdoni lapok: 2006.01.24-ei keltezésű tulajdoni lap szemle, 2009.06.04-ei keltezésű tulajdoni lap szemle, 2015.04.01-ei keltezésű tulajdoni lap szemle;
2. A Pomázi Polgármesteri Hivatal Adócsoportjának nyilvántartásából a 730/45 hrsz.-ra vonatkozó nemleges adat a telekadó tekintetében, azaz nem történt az ingatlanra önkéntes bevallás, vagy befizetés;
3. Az Önkormányzati Ingatlanvagyon - kataszter program ellenőrzése, mely szerint a tárgyi ingatlan Pomáz Város Önkormányzatnak tulajdona;
4. E-iktat nevű iktatóprogram, mely szerint az ingatlannal kapcsolatban az elmúlt 10 év során a hivatal nem folytatott vagyongazdálkodási vagy egyéb ügyet, így a program e körben sem tárt fel adatot;

Fentiek alapján egyértelmű és kétséget kizáróan megállapítást nyert, hogy az ingatlan az önkormányzat tulajdonában áll, azon teherre utaló adat sem volt.

Az adásvételt megelőzően a DANEL Kft., mint független igazságügyi szakértői értékbecslést készített és az ingatlan értéke bruttó 11 000 000 Ft összegben került meghatározásra.

Az értékesítés előtt és az értékbecslés során is megtartott helyszíni szemle során sem merült fel adat arra, hogy azt bárki is birtokolná, az ingatlan elhanyagolt állapotú volt szabad bejutással.

Az értékbecslés elkészítése után az ingatlant a hivatal munkatársai a jogszabályoknak megfelelően a helyi újságban és a www.pomaz.hu városi honlapon is meghirdették, és a

beadott ajánlat alapján a BSS OIL Kft. - vel való szerződéskötésre a képviselő testület határozat formájában hatalmazta fel Vicsi László Polgármestert 130/2015.(VI.19.) sz. Ök. határozattal.

Az adásvétel során a telket földmérő – ismét helyszíni szemle körében - kitűzte, melynek alapján megállapításra került, hogy a telekhatárok az ingatlannyilvántartásnak megfelelőek.

Az adásvételi ügyletkötés során semmi olyan körülmény, adat nem merült fel, mely megkérdőjelezte volna vagy befolyásolta volna az ügylet realizálódását, majd az ügylet eredményként a szerző Vevő fél javára a tulajdonjog bejegyzésére is sor kerül, aki jelenleg az ingatlan jogi értelemben vett tulajdonosa, aki ellenérték fejében és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva szerzett tulajdonjogot.

A Vevő fél az ingatlant birtokba vette, s ott jogerős építési engedély birtokában építési tevékenységet folytat.

2016.04.18-án Szemán Zsuzsanna 1031 Budapest, Vízimolnár utca 29. szám alatti lakos ügyfélfogadási időben megjelent a hivatalban és bemutatott egy adásvételi szerződését, mely szerint 1995.07.12. napján megvásárolta az ingatlant Pomáz Város Önkormányzatától, továbbá átadta a Szentendrei Körzeti Földhivatal 1995.09.18-án kiadott végzését, mely szerint a tulajdonjogát az ingatlan- nyilvántartásba átvezették. Szemán Zsuzsanna az ingatlanra tulajdoni igényt kívánt érvényesíteni vagy cseretelket, illetőleg kártalanítást kért.

A Hivatal a bejelentés alapján belső vizsgálatot végezett el, melynek során újra vizsgálták az ingatlan adásvételét.

Az ingatlan értékesítésekor az ügyintéző, az ügyvéd, az értébecslő, a képviselő - testület, a Polgármester a tőle telhető legnagyobb körültekintéssel járt el, azonban a közhiteles földhivatali nyilvántartásban lévő adatok helyessége, pontosságára vonatkozóan utólagosan felmerült, hogy nem megfelelő.

(Az illetékes Földhivatali Osztály erre vonatkozó nyilatkozata a mai napig nem érkezett az Önkormányzathoz.)

Az ingatlan 1995. évi adásvételi szerződését papír alapon régi irattárban megtalálta a hivatal, de tekintettel arra, hogy ezen időszakban az iktatás pénzügyi könyvelés stb. valamint a különböző vagyongazdálkodási nyilvántartások papír alapúak voltak, a közhiteles nyilvántartásban lévő adatok (földhivatali hatóság bejegyzése) a 2000. évben kezdődő digitális feldolgozás során, felülírták a papír alapú (hivatal által nyilvántartott) adatokat, hiszen egy adásvételi szerződés megkötésének bejegyzése több egyéb tényezőtől (magától a földhivatali hatóságtól) is függ. (Vagyonkataszteri nyilvántartás).

Vélelmezhetően a hiba ott keletkezhetett, hogy a földhivatali ügyintéző ugyan papíralapon 1995. évben megküldte a bejegyző határozatokat, de tulajdonátruházás tényét nem vezette át az ingatlan-nyilvántartásba, így a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatok a későbbi digitalizálás során sem módosultak, azaz az adott ingatlan tulajdonosa továbbra is az önkormányzat maradt.

Az önkormányzati vagyonkataszter a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatokon alapul, így a hivatal annak készítése során is csak azt vehette figyelembe.

Álláspontom szerint az ügylet során mulasztás nem történt, de Szemán Zsuzsanna kártalanítása elkerülhetetlen.

Vizsgálat tárgya lesz továbbá a földhivatali munkatárs, s ez által az akkor Körzeti Földhivatal jogutódjának (jelenleg Pest Megyei Kormányhivatal Járási Hivatala) károkozása is, hiszen

amennyiben az önkormányzatot a kártalanítás során ténylegesen kár éri, úgy felmerülhet továbbá az államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti igény érvényesítésének igénye is.

Jelenleg a közhiteles földhivatali nyilvántartásban bejegyzett BSS Oil Kft tulajdonost tájékoztatta a hivatal a fentiekről, aki továbbra is igényt tart az ingatlanra.

Szemán Zsuzsanna ügyvédjével (dr. Borbás Vilmos 1056 Budapest, Váci utca 78-80 II/7) jelenleg pedig perelkerülő tárgyalásokat folytatunk Szemán Zsuzsanna kártalanítása érdekében, de ajánlatunkat egyelőre Szemán Zsuzsanna nem fogadta el. Szemán Zsuzsanna a felajánlott cseretelket nem fogadj el, hanem 14.000.000.- Ft értékű kártalanításra tart igény.

Az igazságügyi szakértő korábbi értékbecslése alapján értékesített ingatlan értékét az önkormányzat 11.000.000.- Ft-ban határozta meg, így vélelmezhetően a kártalanítási igénye túlzott mértékű.

A Ptk. 5:171. §-a alapján ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott (közhitelesség). A Ptk. 5:172. §-a szabályozza az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszeműen jogot szerzőre vonatkozó megítélés szabályait. Ezek alapján egyértelmű, hogy a vevő az ügylet megítélésére vonatkozásában jóhiszeműnek tekintendő, hiszen a jogszerzése vonatkozásában korlátozottságról nem tudott és arról nem is tudhatott. Az ingatlan-nyilvántartás teljességének elve alapján ellenkező bizonyításig vélelmezni kell a bejegyzett állapotot. A jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzőt védelem illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli aki az adatok helyességét vitatja.

Fentiek alapján tehát álláspontom szerint Szemán Zsuzsanna indíthatna pert az ingatlan-nyilvántartás teljességére hivatkozással, a jogszerző jogának törlése érdekében, de azt a pert figyelemmel a jogszerző jóhiszeműségére és ellenérték fejében történő szerzésére nem vinné sikerre. Szemán Zsuzsanna jelenleg kártalanítást kér így az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megtámadására vonatkozó igénnyel nem lépett fel.

Megjegyzem, hogy ez esetben a Ptk. 5:186. §-a alapján a bejegyzés kijavítására, törlésére jogi lehetőség nincs, így a jogszerzés tekintetében döntést a felek megállapodásának híján a bíróság hozatna.

Álláspontom szerint megállapodás hiányában Szemán Zsuzsannának kell eldöntenie, hogy milyen jogcímen kíván igényt érvényesíteni. Amennyiben a kártalanítási összegben az Önkormányzat és Szemán Zsuzsanna megállapodni nem tud úgy a jogi lépéseket Szemán Zsuzsannának kell megtennie. Az őt ért kár nagyságát (az ingatlan értékét és ráfordításait) neki kell bizonyítania. Abban az esetben, ha az Önkormányzatot ténylegesen kár érne (álláspontom szerint a kár a 11.000.000,- Ft-os értékesítésen felüli összeg) álláspontom szerint közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt tudna pert indítani a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ellen. E körben a teljes bizonyítási kötelezettség az Önkormányzatot terhelné, beleértve az akkor eljáró ügyintéző jogellenes magatartásának bizonyítását is.

Ki kívánom emelni, hogy az Önkormányzatot jelen pillanatban még kár nem érte.


Per elkerülése érdekében javaslom, hogy az Önkormányzat ajánlja fel az ingatlan értékesítéséből befolyt és igazságügyi szakvéleménnyel alátámasztott 11.000.000,- Ft összegű kártalanítást Szemán Zsuzsanna részére. Amennyiben ő ezt nem fogadja el, akkor célszerűbbnek tűnik az, hogy a kártalanítási kötelezettség tárgyában és összegszerűségében a bíróság döntsön. Felhívnom a figyelmet arra, hogy a kártalanítási

összeg nagysága és a per jogi jellegéhez kapcsolódó bizonyítás a pereskedést rendkívül költségessé teszi, mellyel számolni kényszerülünk.

Jelen álláspontomat az ügy ismerete és a hatályos jogszabályok tudatában alakítottam ki, nyilván a peres felek perbeli magatartása és a bizonyítási indítványaik ismeretében alakítható ki a végleges és konkrét perviteli stratégia, de ismételten hangsúlyozom, Szemén Zsuzsanna igénye jogos.

Tisztelettel:

Dr. Drobilisch Erzsébet
ügyvéd


DR DROBILISCH ERZSÉBET
ÜGYVÉD
2000 Szentendre, Duna-Nyírtó krt. 8.
Tel/Fax: 26/309-736 / 206/4568-18
Adószám: 50240153 / 33
Bankszámlaszám: 11742087-20086086

Szentendre, 2016. 06. 06.

Hámornyikné Csemeczki Zita

Feladó: Dr. Bordás Vilmos [dr.b.v@t-online.hu]
Küldve: 2016. július 4. 11:52
Címzett: Hámornyikné Csemeczki Zita
Másolatot kap: Szemán Zsuzsanna
Tárgy: Re: Pomáz 730/45 hrsz Ingatlan

Tisztelt Főtanácsos Asszony!

Polgármester úr 2016.06.28-án kelt levelét köszönettel kézhez vettük.

Megbízom a levélben tett ajánlatot, az ott meghatározott kártalanítási összeget elfogadja, abban az esetben, amennyiben az Önkormányzat a megkötendő megállapodásban lemond a megbízómmal szembeni mindennemű követeléséről, mely az ingatlammal kapcsolatos, továbbá azzal a feltétellel, hogy a kártalanítási összeg még 2016. július hó folyamán kifizetésre kerül részére.

Kérem szíves tájékoztatását, hogy a megállapodás megkötése érdekében mi a teendőnk.

Várom szíves válaszát.

Üdvözlettel:

Dr. Bordás Vilmos

ügyvéd

Dr. Bordás Vilmos
ügyvéd
1056 Budapest, Váci utca 78-80. II. emelet, 7/A
Tel./Fax: (061) 353-3151
dr.b.v@t-online.hu

2016.06.29. 14:07 keltezéssel, Hámornyikné Csemeczki Zita írta:

Tisztelt Dr. Bordás Vilmos!

Mellékelten megküldöm a Polgármester Úr válaszát, melyet természetesen postai úton is továbbítunk.

Köszönjük a türelmüket!

Üdvözlettel:

Hámornyikné Csemeczki Zita
városfejlesztési főtanácsos

Pomáz Város Önkormányzata
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Csoport
(26) 814 363

From: Dr. Bordás Vilmos [<mailto:dr.b.v@t-online.hu>]

2016. 07. 04.

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfelfogadási idő: Hétfőn 13-17-ig, Szerdán 8-12-ig és 13-16-ig, Pénteken 8-12-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 2580-10 /2016/01
Ügyintéző: Hámornyikné Csemeczki Zita
Telefonszám: (26) 814-363
E-mail: hamornyikne.csemeczki.zita@pomaz.hu

Tárgy: 730/45 hrsz-ú ingatlan

Szemán Zsuzsanna

1031 Budapest, Vizimolnár utca 8.)
és jogi képviselője **dr. Bordás Vilmos**
1462 Budapest, Pf.: 532.

Tisztelt Címzettek!

Ezúton tájékoztatom Önöket, hogy Pomáz Város Önkormányzata 2015.06.15-én adásvételi szerződést írt alá a **BSS OIL. Kft.** vevővel a **Pomáz, belterület 730/45 hrsz.-ú** az ingatlan vétele tárgyában.

Az adásvételi szerződés mellékletét képezte az ingatlan tulajdoni lapja, az ingatlan értékbecslése, a Képviselő-testületi határozat az ingatlan értékesítésre való kijelöléséről és a felhatalmazásról, valamint a Vevői vételi ajánlat.

A kikért tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa Pomáz Város Önkormányzata volt, illetőleg az Önkormányzat vagyongatászttere, mely a hiteles ingatlan-nyilvántartási adatok alapján készült, szintén tartalmazta az ingatlant.

Az önkormányzati ingatlan értékesítése során az ismert adatok alapján jártak el az ügyintézők bízva az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében.

2016. áprilisában **Szemán Zsuzsanna** 1031 Budapest, Vizimolnár utca 29. szám alatti lakos, jelezte, hogy a Pomáz 730/45 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 1995-ben adásvételi szerződést kötött Pomáz Város Önkormányzatával, melynek **bejegyzéséről a körzeti földhivatal abban az évben határozatot is hozott, de a bejegyző határozat tartalmát már nem vezette fel a közhiteles nyilvántartásba.**

Önkormányzatunknak is az az érdeke, hogy a jelen helyzet rendezésre kerüljön, és az peren kívül történjen meg, hiszen a jogi álláspontunk egymáshoz közeli.

Az Önkormányzat, korábbi levelében elismerte, hogy Szemán Zsuzsanna, a tulajdonjogának elvesztése miatt az ügyletből eredően kártalanításra tarthat igényt.

Kártalanításként azonos tulajdonságokkal rendelkező Pomáz, 3418 hrsz-ú 931 m² nagyságú belterületi építési telket (ingatlan) ajánlottuk fel, melyet Önök nem fogadtak el, a kártalanítás összegét pedig 14 000 000 Ft (tizennégymillió forint) összegben határozták meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlannak a BSS Oil Kft. felé történő adásvételére 2015.06.15-én került sor, továbbá az hogy Szemán Zsuzsanna közel 10 hónapig nem észrevételezte a más személy (cég) általi birtokbavételt, Pomáz Város Önkormányzata felé nem róható fel, így az akkor igazságügyi ingatlanértékbecslő által meghatározott vételi árat, azaz **11 000 000 Ft-ot (tizennégymillió forintot) ajánlunk fel kártalanításként**, hiszen a 2016.06.15 óta eltelt időre vonatkozó ingatlanár változásokat, nem lehet figyelembe venni.

Kérem, hogy amennyiben elfogadja az ajánlatot jelezze a Hivatal felé, hogy a megállapodást előkészíthessük.

Pomáz, 2016. 06. 28.




Vicsi László
Polgármester

Dr. Bordás Ügyvédi Iroda

1056 Budapest, Váci utca 78-80. II/7.

Postacím: 1462 Budapest, Pf. 532.

Telefon, telefax: 353-3151, e-mail: dr.b.v@t-online.hu

Pomázi Polgármesteri Hivatal

Pomáz

Kossuth Lajos utca 23-25.

2013

Vicsi László

polgármester úr részére!

Tárgy: Pomáz 730/45 hrsz. alatt felvett, 2013 Pomáz, Vróci utca 730/45.hrsz. alatti ingatlan

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettük 2016. április 25-én kelt válaszlevelét, melyben foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Megbízóm megnyugvással vette tudomásul kártalanítási igényének elismerését.

Igénye nyilvánvalóan abból fakad, hogy a T. Önkormányzat nyilvántartásaiban nem vezette át megfelelően a szóban forgó ingatlan eladását, bár természetesen a kialakult helyzethez hozzájárult az illetékes földhivatal mulasztása is.

Megbízóm előzetesen tájékozódott a helyben kialakult ár-és értékviszonyokról és ennek alapján a tárgyban ingatlan forgalmi értékét 14.000.000, azaz tizennégymillió forintban látjuk reálisnak, ez a kártalanítási igényünk.

Kártalanítási igényünk rendezése érdekében esetlegesen szóba jöhet azonos tulajdonságokkal rendelkező ingatlan, elsődlegesen azonban pénzben kérjük a kártalanítás rendezését.

Fentiek előrebocsátásával készen állunk a személyes találkozóra, melynek időpontjaként számunkra 2016. május 10-e reggel vagy május 11-e a késő délutáni órákban lenne megfelelő.

Várjuk fentiekkel kapcsolatban szíves visszajelzésüket.

Budapest, 2016. május 6.

Dr. Bordás Vilmos

ügyvéd

1056 Budapest, Váci u. 78-80. II. em. 7/A.

Postacím: 1462 Budapest, Pf. 532

Tel./Fax: 353-3151

Tisztelettel:

Dr. Bordás Vilmos
ügyvéd

Dr. Bordás Ügyvédi Iroda

1056 Budapest, Váci utca 78-80. II/7.

Postacím: 1462 Budapest, Pf. 532.

Telefon, telefax: 353-3151, e-mail: dr.b.v@t-online.hu

Pomázi Polgármesteri Hivatal

Pomáz

Kossuth Lajos utca 23-25.

2013

**Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző asszony részére!**

POMÁZI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2016.04.21.		
2580-2 / 2016/01		SZÁM MELLÉKLET
Előzmény:	Utószám:	Előadó: <i>[Signature]</i>

Tárgy: Pomáz730/45 hrsz. alatt felvett, 2013 Pomáz, Vróci utca 730/45.hrsz. alatti ingatlan

Tisztelt Jegyző Asszony!

Alulírott, Dr. Bordás Vilmos ügyvéd látom el Szemán Zsuzsanna (1031 Budapest, Vizimolnár utca 8. 9.em.81.a sz. alatti lakos) jogi képviseletét.

Megbízóm 1995. július 12-én kelt adásvételi szerződéssel a Pomáz Nagyközség Önkormányzatától, mint eladótól megszerezte a tárgyban jelzett ingatlan tulajdonjogát. Az adásvételi szerződést az önkormányzat jogtanácsosa, Dr. Gócs Bertalan jegyezte ellen. A tulajdonjog változás ingatlannyilvántartásban történő átvezetése illetve a tulajdonjog bejegyzése érdekében az adásvételi szerződés a Szentendrei Földhivatalhoz benyújtásra került.

A Földhivatal a tulajdonjog megbízóm javára történő bejegyzéséről 1995. szeptember 18-án hozott határozatot. A földhivatali határozat, valamint a hivatkozott adásvételi szerződés másolatát jelen levelemhez mellékelem. Az adásvételi szerződésre záradékként a földhivatal rávezette, hogy

„ A pomázi 6742 sz. tulajdoni lapon a tulajdonjogot bejegyeztem.
Szte. 1995.09.19.

Nagy Péterné
előadó

Földhivatal Szentendre PH.”

Megbízóm az ingatlan, annak megszerzését követően birtokba vette, a közüzemi szolgáltatókkal, mint tulajdonos folyamatos levelezésben állt, a szükséges közüzemi hozzájárulásokat megfizette, az ingatlan használni kezdte, a telken gyümölcsfákat telepített és azokat a mai napig gondozta.

Megbízóm ez évben az elmúlt hétfvégén járt az ingatlanon, ahol is megdöbbenéssel tapasztalta, hogy valaki a gyümölcsfákat kivágta és az ingatlan bejárati kapujáról a zárhatóságot biztosító lakatot leverte.

Megbízóm mindezeket tapasztalva az illetékes rendőrhatalóságnál büntető feljelentéssel élt és ennek kapcsán beszerzésre került az ingatlan tulajdoni lapja.

A tulajdoni lapból kiderült számára, hogy tulajdonosként- az előbb hivatkozott földhivatali határozat és bejegyzés ellenére- tulajdonosként nincs bejegyezve, az ingatlan telekkönyvi tulajdonosa adásvétel jogcímén a BSS OIL Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

A fenti írtakból az tűnik ki számunkra, hogy az önkormányzat a szóban forgó ingatlant jogellenes módon másodszor is eladta az előbb említett kft részére.

Levelemben foglaltak alapján kérem szíveskedjenek a nyilvántartásukat megvizsgálni és megbízóm képviselőjében kérem mielőbbi érdemi nyilatkozatukat a történetekkel kapcsolatban.

Jogi álláspontunk szerint az ingatlan tulajdonjoga a jelenlegi telekkönyvi állapottól függetlenül a régi Ptk.117.§ (4) bek. alapján megbízómat illeti, tekintve, hogy mint első vevő nyilvánvalóan jóhiszeműen, már több mint 20 éve birtokolja az ingatlant.

Megjegyzem, hogy az adásvétel kapcsán - még ha az önkormányzat nyilvántartása tévedés vagy mulasztás folytán helytelenül önkormányzati tulajdonként tartotta is nyilván az ingatlant - a birtokbavételkor mind az önkormányzat, mind a vevő számára ki kellett, hogy derüljön az a körülmény, hogy az ingatlant az önkormányzaton kívül álló személy birtokában tartja és használja.

Időközben megbízóm tudomására jutott, hogy az ingatlanra a BSS OIL Kereskedelmi és Szolgáltató Kft építési engedélyt kért és ennek alapján elképzelhető, hogy az építési munkákat meg kívánja kezdeni.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdoni helyzete vitás, megbízóm képviselőjében kérem az építési engedély hatályának haladéktalan felfüggesztését a tulajdoni helyzet rendezésének időtartamára.

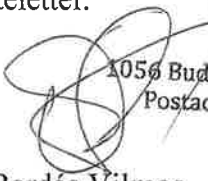
Jelen leveletemet tájékoztatásul a BSS OIL Kereskedelmi és Szolgáltató Kft részére egyidejűleg megküldöm.

Jelen levelemhez ügyvédi meghatalmazásomat csatolom.

Várom fentiekkel kapcsolatos soron kívüli válaszukat és intézkedésüket.

Budapest, 2016. április 19.

Tisztelettel:


Dr. Bordás Vilmos
ügyvéd
1056 Budapest, Váci u. 78-80. II. em. 7/A.
Postacím: 1462 Budapest, Pf. 532
Tel./Fax: 353-3151

Dr. Bordás Vilmos
ügyvéd

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf.59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 30005/19064/2016

2016.04.18

POMÁZ

Szektor : 33

Belterület 730/45 helyrajzi szám

2013 POMÁZ Vróci utca 730/45 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

864

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 38757/2015.08.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 36024/1992.07.22

törölő határozat: 38757/2015.08.17

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: POMÁZ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2013 POMÁZ Kossuth Lajos utca 23

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38757/2015.08.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BSS OIL KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 2011 BUDAKALÁSZ József Attila utca 75.

törzsszám: 12994555

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik