**HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: SZO/51-2/2017.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2017. november 30-ai nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Deák téri üzletház (Hévíz 984. hrsz.) jogi rendezése érdekében szükséges társasház alapítás

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  dr. Keserű Klaudia jogász

Dr. Farkas Ügyvédi Iroda (8380 Hévíz, Helikon u. 6.)

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Jogi- Ügyrendi, Szociális Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tiszteit Képviselő-testület!

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 133/2013. (V.24.) számú határozatában megbízta a Dr. Farkas és Társai Ügyvédi Irodát (8380 Hévíz, Helikon u. 6.) a Deák téri üzletház (Hévíz 984. hrsz.) jogi rendezése érdekében szükséges társasház alapítás jogi munkáinak ellátásával, továbbá azzal, hogy Hévíz Város Önkormányzatot a hatályos jogszabályok szerint megalakítandó társasház alapítási eljárásban teljes jogkörrel képviselje.

A Dr. Farkas Ügyvédi Iroda az Önkormányzat, valamint a Deák téri üzletház ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosainak közössége megbízásából, a rendezetlen jogi státusz megoldására vonatkozó koncepció kidolgozását követően az épület tervrajzai alapján elkészítette a Deák téri Üzletház Társasház alapító okiratának tervezetét, melyet a Képviselő-testület a 183/2015. (VI.25.) számú határozatával elfogadott.

Az Ügyvédi Iroda munkatársai egyeztetést folytattak a tulajdonostársakkal, amelynek eredményeként az alapító okirat tervezetét, az annak mellékletét képező szintenkénti alaprajzokat, valamint a földszinti kizárólagos használati viszonyokat ábrázoló alaprajzot minden érintettnek eljuttatták.

A tulajdonostársak egy része azonban az ügyvédi megkeresésre egyáltalán nem reagált, az okirathoz szükséges adatokat nem közölte. Emellett két tulajdonostárs az alapító okirat tervezetét nem fogadta el. Ők az ingatlanukkal határos tároló tekintetében fogalmaztak meg olyan igényeket, amelyek kapcsán személyes egyeztetés után sem sikerült közös nevezőt kialakítani.

A társasház alapítása kétféle módon történhet. Egyfelől a felek, a későbbi tulajdonostársak akaratából, akik társasházi alapító okirat létrehozásával és annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével végzik el az alapítást. A másik lehetőség, amikor ezt az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.

Tekintettel arra, hogy a társasház megalapítása csak és kizárólag valamennyi érintett tulajdonostárs egyetértésével, aláírásával lehetséges, a fentiek miatt a társasház alapítása sikertelen volt.

A helyzet megoldására lehetőség a társasház alapításának bírói ítélettel történő kimondatása. Ezzel az alapító okirat érintettek általi aláírása helyettesíthető. Jelenleg a koncepció az, hogy a Deák téri ingatlan a telektulajdonos és a ráépítők közös tulajdonában van. Ezen alapulva a közös tulajdon megszüntetése iránt indítható peres eljárás, mely során a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módja a társasházzá alakítás.

**A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény a következőképpen szabályozza a helyzetet:**

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

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

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

(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.

A bírósági úton történő társasház-alapítás esetén valamennyi érintettnek – felperesként vagy alperesként – perben kell állnia. Technikailag ez sem egyszerűen kivitelezhető, így jobb megoldás lenne, ha az együttműködő és az alapítást támogató tulajdonostársak indítanának pert a többiek ellen, vagy a telek tulajdonosa, azaz Hévíz Város Önkormányzat perli a többieket.

Tekintettel arra, hogy a megegyezésen alapuló Társasház-alapítás sikertelen volt, ez az egyetlen útja a tényleges jogi helyzet rögzítésének. Amennyiben Tisztelt Képviselő-testület e mellett a lehetőség mellett dönt, úgy az eljárás továbbvitelével a dr. Farkas Ügyvédi Iroda megbízásának meghosszabbítása lenne célszerű. Ebben az esetben az Iroda munkatársai a per költségvonzatait kikalkulálják, valamint kidolgozzák a koncepció részleteit is. Amennyiben a Testület amellett dönt, hogy az Önkormányzat ne indítson pert, úgy a tulajdonosok továbbra is ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok maradnak, míg a terület beépítetlen terület.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltakat megismerte, és kinyilvánítja, továbbra is célja a Hévíz, Deák téri Üzletház, mint társasház jogi rendezése.
2. A Képviselő-testület felkéri a Dr. Farkas Ügyvédi Irodát, hogy az esetleges peres eljárás koncepcióját, valamint annak költségvonzatait dolgozzák ki, és az jóváhagyásra kerüljön a képviselő-testület elé.

|  |  |
| --- | --- |
| *Felelős:* | Papp Gábor polgármester |
| *Határidő:* | 2018. január 31. |

**3.**

**Bizottsági állásfoglalás**

**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| dr. Keserű Klaudia | jogász |  |  |
| Szintén László | pénzügyi ellenőrzés |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |