

Előterjesztés

Tárgy: Az Orosháza Város Önkormányzata tulajdonát képező Orosháza, belterület 7254 hrsz-ú ingatlan terhére kocsi bejárási szolgalmi jog elbirtoklással történő megszerzésének elismerésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi az Orosháza, belterület 7254 hrsz-ú, természetben 5900 Orosháza, Szent István utca 25-2. szám alatt található, kivett orvosi rendelő megnevezésű, 821 m² területű ingatlan.

Az ingatlant jelenleg is terheli az Orosháza, belterület 7255 hrsz-ú ingatlant illető kocsi bejárási szolgalmi jog, amely a 660/1976.02.07 számú határozattal került bejegyzésre.

Az ingatlan kocsibejáróját az Orosháza, belterület 7253 hrsz-ú, természetben 5900 Orosháza, Szent István utca 25-1. szám alatt található ingatlan tulajdonosa is használja az ingatlanán található műhelyhez és garázshoz gépjárművel történő bejutásra, ezen ingatlan javára azonban a szolgalmi jog nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A 7254 hrsz-ú ingatlant jelenleg Dr. Soós Tibor háziorvos a felnőtt háziorvosi tevékenységének ellátása céljából bérleti szerződés alapján használja. A bérleti szerződés megkötésekor elvégzett zárcsere miatt a 7253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa birtokvédelmi eljárást indított, mivel a zár lecserélésével az ingatlanán lévő műhelyhez és garázshoz nem tudott bejutni. A tulajdonos később a lezárt kapuhoz kulcsot kapott és a birtokvédelmi eljárást visszavonta azzal, hogy kérte a jövőre nézve a helyzet jogi megoldását akként, hogy az önkormányzat az ingatlan-nyilvántartásba a 7254 hrsz-ú ingatlant terhelő és a 7253 hrsz-ú ingatlant illető kocsi bejárási szolgalmi jogot jegyeztessen be.

Ezt követően a 7253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa írásban tájékoztatásra került azzal kapcsolatban, hogy a szolgalmi jog alapításával kapcsolatos döntés a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, továbbá az előterjesztés elkészítéséhez szükséges, hogy nyilatkozzon az értékbecslési díj, változási vázrajz, földhivatali eljárási díj és az értékcsökkenésként megállapított összeg vállalásáról, mivel a szolgalmi jog bejegyzése az önkormányzati ingatlan értékét csökkenti.

Ezt követően a 7253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa meghatalmazással igazolt jogi képviselője útján azt a tájékoztatást adta, hogy a földhivatalai eljárási díjon túlmenően a többi költséget nem viseli és a szolgalmi jog elbirtoklás útján való ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése érdekében bírósághoz fordul.

Ez utóbbi tájékoztatásában az ingatlan tulajdonosa hivatkozik arra, hogy az ingatlanán lévő műhelyre 1988. és 1998 év között egyéni vállalkozásához engedéllyel rendelkezett, valamint 1996. február 27. napjától kezdődően az a tulajdonát képező gazdasági társaság székhelyeként van bejegyezve, a gazdasági társaság székhelyeként bejegyzett műhelyet jelenleg is használják. Az ingatlanhoz tartozó műhelyhez és garázshoz kizárólag a 7254 hrsz-ú ingatlan kocsi bejáróján lehet gépjárművel bejutni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:160. § [A telki szolgalm fogalma] (1) bekezdése szerint: „telki szolgalm alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.”

Az 5:161. § [A telki szolgalm létrejötte szerződéssel és elbirtoklással] (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy „elbirtoklással szerzi meg a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tizenöt éven át nem tiltakozik.”

Figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a 7253 hrsz-ú ingatlan birtokosa a műhelyhez és a garázshoz vezető kocsibejárót több, mint 15 éve használja, és az önkormányzatnál nem lelhető fel olyan adat, amely alapján az elbirtoklás félbeszakadása vagy nyugvása megállapításának lenne helye, illetve hogy a használat ideje alatt az ingatlan használata ellen az önkormányzat bármikor tiltakozott volna, így a 7253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által hivatkozott, a szolgalmi jog elbirtoklással történő létrejöttének feltételei megvalósultak a 7254 hrsz-ú ingatlannak a kocsibejárással érintett területére.

Amennyiben a szolgalmi jog elbirtoklással, a törvény erejénél fogva jön létre, s nem a szolgalmi jog alapításáról van szó, a vonatkozó bírósági gyakorlat alapján az esetleges értékcsökkenés kiegyenlítésének nincs helye. (BH+ 2012.10.419, BH2015.221) Ez esetben tehát az önkormányzat az értékcsökkenés összegét nem követelheti.

A bírói gyakorlat alapján az is megállapítható, hogy a telki szolgalmi jog elbirtoklással való megszerzéséhez az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem szükséges. (BH2023.241). Amennyiben tehát a képviselő-testület a szolgalmi jog elbirtoklással történő létrejöttét elismeri, a 7253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa igényt tarthat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett joga az ingatlan-nyilvántartásba dologi jogi hatállyal feltüntetésre kerüljön, azonban az ezzel járó valamennyi költség őt terheli.

A fent írtakról az ingatlan tulajdonosa jogi képviselője útján tájékoztatásra került annak kiemelésével, hogy a szolgalmi jog bejegyzése nem az egész ingatlanra történhet, hanem annak kizárólag a kocsibejárással érintett területére.

Az ingatlan tulajdonosa jogi képviselője útján válaszelevelében kérte a szolgalmi jog elbirtoklással történő megszerzésének elismerésére vonatkozóan a képviselő-testület döntését azzal, hogy a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges vázrajz és okirat elkészítését és költségeit vállalja.

A fent írtakra figyelemmel javaslom, hogy az önkormányzat ismerje el, hogy az Orosháza Város Önkormányzata tulajdonát képező Orosháza, belterület 7254 hrsz-ú ingatlannak a kocsibejárással érintett területe vonatkozásában a szolgalmi jogot az Orosháza, belterület 7253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa elbirtoklással megszerezte, azzal hogy amennyiben a szolgalmi jog jogosultja a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba is be kívánja jegyeztetni, hatalmazza fel a képviselő-testület az ehhez szükséges jognyilatkozat megtételére, illetve okirat aláírására, és amely ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel járó valamennyi költséget a szolgalmi jog jogosultja köteles viselni.

Az előzőekben leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. elismeri, hogy az Orosháza Város Önkormányzata tulajdonát képező Orosháza, belterület 7254 hrsz-ú ingatlannak a kocsibejárással érintett területe vonatkozásában a szolgalmi jogot az Orosháza, belterület 7253 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa elbirtoklással megszerezte
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a szolgalmi jog jogosultja a szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kívánja jegyeztetni, akkor az ahhoz szükséges nyilatkozatot megtegye, okiratot aláírja azzal, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel járó valamennyi költséget a szolgalmi jog jogosultja köteles viselni.

Végrehajtásért felelős: Orosháza Város Önkormányzat polgármestere
Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2024. augusztus 21.



Dávid Zoltán
polgármester