



5.napirend

Előterjesztés

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. február 28-i ülésére

DUNAKILITI KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA

9225 Dunakiliti, Kossuth Lajos u. 86.

Telefon/fax: 96/671-033,

Telefon: 96/671-037

polgarmester@dunakiliti.hu

dunakiliti.hu

viragosdunakiliti.hu

Tárgy: Magyar Balázs kérelme (Dunakiliti 727 hrsz)

Előterjesztő:

Kovács Andor Tamásné polgármester

Készítette:

dr. Odonics Aliz jegyző

Tárgyalás módja:

Az előterjesztést a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) és (2) bekezdései alapján nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Szavazás módja:

Nyílt szavazás, a javaslat elfogadásához a jelenlévő képviselők többségének igen szavazata szükséges

Dunakiliti, 2024. február 20.

Kovács Andor Tamásné sk.

polgármester

dr. Odonics Aliz sk.

jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyar Balázs jogi képviselője útján az alábbi kérelemmel fordult az önkormányzathoz:

 **dr. Kiss Krisztián**

Ügyvéd

Dunakiliti Község Önkormányzata

9225 Dunakiliti

Kossuth Lajos u. 86.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Jegyző Asszony!

Tisztelt Képviselő-testület

Magyar Balázs [redacted] szám alatti lakos – mellékletként csatolt ügyvédi meghatalmazással igazolt – jogi képviseletében eljárva az alábbi

k é r e l e m m e l

fordulok T. Címzettekhez:

Magyar Balázs és felesége Magyar Melinda, mint vevők 2019. október 16. napján kelt adásvételi szerződéssel Dunakiliti Község Önkormányzatától, mint eladótól - kedvezményes 6.352.000,- Ft azaz hatmillió-háromszázötvenkétezer forint vételáron - megvásárolták a Dunakiliti, belterület 727 helyrajzi szám alatt felvett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

A fentiekben nevesített szerződő felek az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy a kedvezményes ár feltétele, hogy vevők az ingatlant beépítik, amelynek biztosítására az eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba 5 éves időtartamra visszavásárlás jogot és ahhoz kötődő elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.

Az adásvételi szerződés alapján a beépítés elmaradása esetén vevők az eredeti állapot helyreállítására, vagy - a visszavásárlási jog jogosultjának választása szerint - a kedvezmény nélküli 21.175.000,- Ft-ban meghatározott vételárhoz nyújtott kedvezmény (14.823.000,- Ft) megfizetésére kötelesek.

Vevők vállalták továbbá, hogy amennyiben az ingatlant a szerzéstől számított 10 éven belül elidegenítik, úgy az eladó részére a vásárláshoz nyújtott kedvezményt visszafizetik.

Vevők az ingatlan beépítését megkezdték, a lakóház felépítése folyamatban van, annak készültégi foka kb. 70-80%, túlnyomó részt a belső munkálatok vannak hátra, Megbízóm célja a használatbavételi engedély mielőbbi megszerzése.

Magyar Balázs elsődleges célja tehát, hogy az ingatlan tekintetében vállalt beépítési kötelezettség megvalósuljon, illetve az így felépítendő/befejezendő lakóház a vevő tulajdonában maradjon, harmadik személy részére nem kívánja értékesíteni az ingatlant annak ellenére, hogy 2022 év őszén a felek már az elidegenítés kérdésében megkeresték T. Címzetteket!

Vevők életközössége megszakadt, különváltak élni, az egymás közötti – házassági – vagyoni viszonyaikat rendezni kívánják, illetve a házasság felbontása tekintetében is rendelkezem megbízással Magyar Balázstól.

Megbízóm az ingatlan tekintetében a felesége tulajdonában álló 1/2 tulajdoni illetőséget házassági vagyonközösség megszűntetése jogcímén magához kívánja váltani, és annak ingatlan-nyilvántartási átvezetését kezdeményezni.

9200 Mosonmagyaróvár, Városkapu tér 3. fszt. 3.

Telefon: +36 70 636 7226

E-mail: dr.kiss.krisztian@dr-kk.hu



dr. Kiss Krisztián

Ügyvéd

A fentiekben körülírt jogügylet (házassági vagyonszövetség megszüntetése) teljesedéséhez, azok ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az elidegenítési és terhelési tilalomra figyelemmel egyfelől szükséges Dunakiliti Község Önkormányzatának hozzájárulása, másfelől a vásárláshoz nyújtott kedvezmény tekintetében is kérem T. Címzetteket, hogy nyilatkozni szíveskedjenek, hogy azt az elidegenítés speciális esetére tekintettel érvényesíteni kívánják-e?

A vételárhoz nyújtott kedvezmény visszafizetéséhez szükséges összeg Ügyfelemnek nem áll rendelkezésére, kizárólag az ingatlan értékesítését követően az abból befolyt vételárból nyílna lehetősége teljesíteni, ugyanakkor a felépítmény készültségi fokára és a jelenlegi piaci viszonyokra is figyelemmel az értékesítés is nehézkes. Az Ügyfelem szándéka az ingatlan befejezése az abba történő beköltözés, ezért a kényszerűségből történő értékesítés gyakorlatilag a jövőbeni saját és új családjának lakhatását lehetetlenítené el.

Magyar Balázs élettársi kapcsolatban él, az új párja két – előző kapcsolatból született – gyermekét közösen egy háztartásban nevelik. A gyermekek életkorukat tekintve az iskolakezdés előtt állnak az idősebbik 2017. 06. 02. napján, a fiatalabb 2019. 07. 26. napján született, a család célja, hogy a dunakiliti iskolába járjanak a gyerekek.

A vevők tényszerűen határidőre a beépítési kötelezettségüket nem teljesítették, de az ingatlanba Magyar Balázs és új családja – a használatbavételi engedély megszerzését követően - beköltözni szándékoznak, kérem T. Címzetteket, hogy az ismertetett körülményekre (lakóház készültségi foka, lakhatás megoldása etc.) figyelemmel mind az eredeti állapot helyreállításától, illetve a visszavásárlási jog gyakorlásától, továbbá a vételárhoz nyújtott kedvezmény visszafizetési kötelezettségétől eltekinteni szíveskedjenek!

Fentiekben előadottak alapján kérem T. Címzetteket, hogy az eset összes körülményére figyelemmel méltányosan eljárni szíveskedjenek, így az elidegenítéshez (házassági vagyonszövetség megszüntetése) a vételárhoz nyújtott kedvezmény visszafizetésétől eltekintve hozzájárulni szíveskedjenek!

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2024. január 25.

Tisztelettel:
Dr. Kiss Krisztián ügyvéd



9200 Mosonmagyaróvár, Városcapu tér 3. fszt. 3.

Telefon: +36 70 636 7226

E-mail: dr.kiss.krisztian@dr-kk.hu

A képviselő-testület a 186/2019.(IX.25.) határozatával hagyta jóvá az önkormányzat és a kérelmező, valamint házastársa között a 727 hrsz-ú 847 m² nagyságú telek adásvétele tárgyában létrejött szerződést. A vevők kedvezményes vételárért, 7500 Ft/m²-ért vásárolták meg a telket, 6 352 500 Ft-ért, a kedvezmény összege 14 822 500 Ft.

A kedvezményes vételárra az alábbi feltétel teljesülése révén szereztek jogosultságot:

„c) az a magyar állampolgár, akinek legalább 10 évig volt Dunakiliti a lakcímnnyilvántartás szerint az életvitelszerű lakóhelye;” (Ezt a feltételt a határozat alapján elegendő volt a vevők közül az egyiknek teljesíteni, itt a feleség révén teljesült.)

A beépítési kötelezettség teljesítésére nyitva álló idő: **2023. 11. 25.**

Az önkormányzat ügyvédje a következő észrevételt tette a kérelemmel kapcsolatban:

„Magyar Balázs jogi képviselője útján megküldött levelében az alábbi kérelmeket terjesztette elő:

- az Önkormányzat tekintsen el a visszavásárlási jog gyakorlásától
- az Önkormányzat tekintsen el a vételárhoz nyújtott kedvezmény visszafizetési kötelezettségtől
- az Önkormányzat a vételárhoz nyújtott kedvezmény visszafizetése nélkül járuljon hozzá ahhoz, hogy Magyar Balázs megvásárolja felesége 1/2 arányú tulajdoni hányadát

A Dunakiliti 727 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat, valamint Magyar Balázs és felesége között létrejött adásvételi szerződés alapján az Önkormányzatnak az alábbi, szerződésből eredő jogosultságai vannak a kialakult helyzetre tekintettel:

- tekintettel arra, hogy a vevők beépítési kötelezettségüknek a vállalt határidőre nem tettek eleget, így az Önkormányzat gyakorolhatja visszavásárlási jogát (vélelmezem, hogy ilyen szándék nem áll fenn, figyelemmel a félkész ingatlanra, valamint az ingatlant terhelő jelzálogjogokra), vagy követelheti a korábban biztosított kedvezmény visszafizetését (14.823.000 Ft)
- a szerződés lehetőséget biztosít arra is, hogy a beépítési kötelezettség nem teljesítése miatt 1500 Ft/m² összeg megfizetésére kötelezze az Önkormányzat a vevőket (1.270.500.-Ft)
- a beépítési kötelezettség teljesítésének elmulasztásán túl a Magyar Balázs által előterjesztett megváltási igény (megvásárolná a házastárs 1/2-ed tulajdoni illetőségét, ennek következtében az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosává válna) szintén lehetőséget biztosít az Önkormányzat számára arra, hogy a nyújtott kedvezmény összegének visszafizetésére kötelezze a vevőket.

Álláspontom szerint, az Önkormányzat a kérelmek teljesítését megtagadhatja, vagy a fent ismertetett, adásvételi szerződésben rögzített jogosultságok gyakorlásától méltányossági alapon eltérhet (ebben az esetben a kérelemben rögzített körülményeket mérlegelve hozhat a szerződésben rögzítettektől eltérő, annál előnyösebb döntést is).

Amennyiben a kérelem elutasításra kerül, úgy az Önkormányzat 2024. novemberéig

- élhet visszavásárlási jogával,
- a beépítési kötelezettség nem teljesítése miatti kedvezmény visszafizetését követelheti a vevőktől,
- a beépítési kötelezettség nem teljesítése miatt 1500 Ft/m² összeg megfizetésére kötelezheti a vevőket

A fentiektől függetlenül az ingatlan elidegenítése esetén (akár a vevők egymás közötti ügylete esetén is) a vételárhoz nyújtott kedvezmény visszafizetési kötelezettsége 2029-ig köti a vevőket. „

Kérem a Tisztelt Testületet az előterjesztés megtárgyalására, a kérelem elbírálására.

...../2024.(II.28) határozat
Magyar Balázs kérelméről

Dunakiliti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyar Balázs kérelmével kapcsolatban úgy határoz, hogy
