

## 11. számú előterjesztés

Egyszerű többség

### **ELŐTERJESZTÉS** **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2016. november 24-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Egyezség az Arany János téri kerítéstúlépítés ügyében

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

**Készítő részéről ellenőrizte:**

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Letenyei Róbert jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Szabadság utca és a Kossuth L. utca között található dombóvári 66 hrsz.-ú, 182 m<sup>2</sup>-es közterület. Az ingatlan telekszomszédja a dombóvári 67 hrsz.-ú, lakóház, udvar megnevezésű, természetben a Szabadság u. 3. szám alatt található ingatlan.

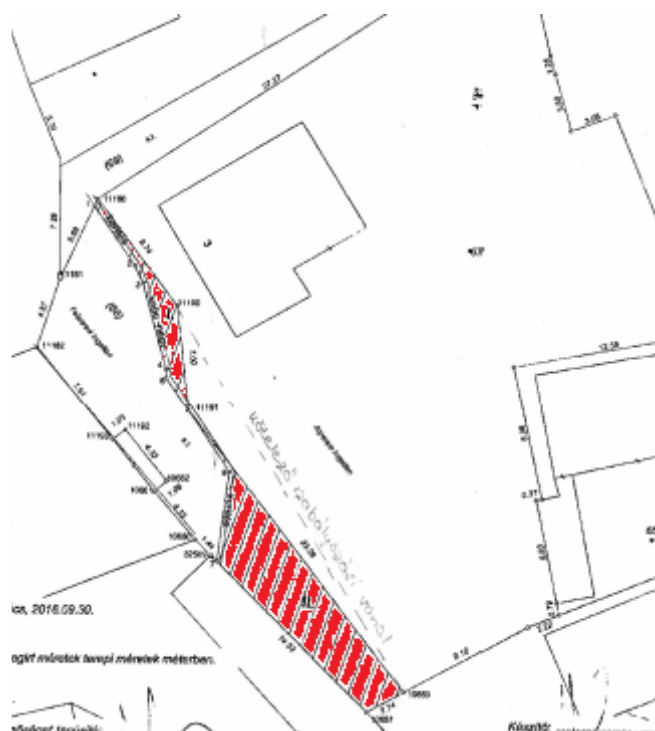
Még 2013-ban az önkormányzat előkészítő munkát folytatott a Szabadság utca – Kossuth L. utca összekötése érdekében. A helyszíni szemle alapján megállapítást nyert, hogy a szomszédos lakóház kerítése az önkormányzati közterületre épült, így elfoglalva a közterület egy részét.

Miután az ügy peren kívüli rendezése érdekében - az önkormányzat kérése ellenére – a dombóvári 67 hrsz.-ú lakóház tulajdonosai nem bontották el a közterületen álló kerítést, birtokháborítás megszüntetése iránti ügyben Dombóvár Város Önkormányzata keresetet nyújtott be a Dombóvári Járásbíróságon 2015-ben.

A bíróság a felperesi önkormányzat bizonyítási indítványa alapján igazságügyi földmérő szakértőt rendelt ki. A 2016. szeptember 30-án megtartott helyszíni szemle során sor került a dombóvári 66 és 67 hrsz.-ú ingatlanok közös telekhatárának kitzűzésére. A szakvélemény választ adott arra, hogy az alperesi felépítmény átnyúlik-e a felperesi ingatlanra, illetve az alperesek nagyobb területet használnak-e, mint ami megilleti őket.

A szakértői megállapítás szerint:

1. A dombóvári 66 és 67 hrsz.-ú ingatlanok térképi és használati határvonalai egymástól eltérnek.
2. Az önkormányzati közterület 77 m<sup>2</sup>-es részét (62+15 m<sup>2</sup>) az alperes használja.



A kerítéstúlépítés megállapítása után alperesek a következő **egyezségi ajánlatot tették**:

1. Alperesek az igazságügyi szakértő által megállapított 77 m<sup>2</sup> nagyságú területet hajlandók megvásárolni a helyben szokásos telekárón, mely jogügylettel kapcsolatban felmerülő költségeket vállalják viselni. Lehetőség szerint a teljes 66 hrsz.-ú közterületet is megvásárolnák.
2. Amennyiben az adásvétel nem lehetséges, 30 évre szóló területhasználati jogosultságot szeretnének biztosítani a 62 m<sup>2</sup>-es területre, díj fizetésével.

A használati díjra vonatkozó egyezségi ajánlatban az alperes azért csak a 62 m<sup>2</sup>-es területre kérte területhasználati jogosultságot, mert a szakvélemény rögzíti, hogy „A II. jelű 62 m<sup>2</sup> túl használat a felperesi ingatlan területén földmérési szempontból nem indokolható.”, vagyis a 15 m<sup>2</sup> túlhasználat földmérési szempontból hibahatáron belülnek tekinthető.

Amennyiben az Önkormányzat részéről az értékesítés szóba jöhet, abban az esetben természetesen a 77 m<sup>2</sup>-re is kiterjed az alperes vételi ajánlata.

A Helyi Építési Szabályzat jelenlegi előírása szerint (kötelező szabályozási vonal) nem lehet a túlhasználattal érintett területet összevonni a magántulajdonú ingatlannal. A teljes közterület eladása lehetséges – amennyiben annak forgalomképessé történő átsorolása megtörténik –, de a telekegyesítés itt sem valósulhat meg a HÉSZ módosítása nélkül.

Megoldás lehet, hogy a Szabályzat módosításáig az alperes bérleti díjat fizet a közterületi 62 m<sup>2</sup>-es területre, majd a későbbiekben az önkormányzat értékesíti a kívánt területrészt. A versenyeztetés nélküli értékesítésnek feltétele a vagyonrendelet módosítása (az érintett területrész forgalomképessé minősítése) is.

A közterület használatáról szóló 26/2012. (VII. 6.) önkormányzati rendelet nem nevesít olyan közterület-használati célt, amelynek alapján az ingatlanhasználat díja megállapítható lenne. A vagyonrendelet alapján megrendelésre került az értékbecslés – Czinege Bt.-től –, melynek célja az ingatlanhasználat havi összegének meghatározása Ft/m<sup>2</sup> áron. Az értékbecslés a bizottsági ülés időpontjáig várhatóan elkészül és benyújtásra kerül.

A vagyonrendelet 16. §-a szerint a folyamatban lévő peres eljárás során az önkormányzat tényleges vagy várományi vagyonát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötéséről

- a) mindenkori költségvetési, illetve államháztartási törvényben megállapított értékhatárt el nem érő kisösszegű perérték esetén a Polgármester,
- b) 500.000.- Ft-ot meg nem haladó perértékig a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.

A peren kívüli egyezség várható értéke nem indokolja a Képviselő-testületi döntést, de mivel az alperes kérte az önkormányzati ingatlan értékesítését, ezért szükségesnek tartom a peren kívüli egyezség testületi jóváhagyását, figyelembe véve az ingatlan forgalomképtelen besorolását.

Kérem a Képviselő-testület hozzájárulását az érintett közterületi ingatlan hasznosításához.

**Határozati javaslat**  
**birtokháborítás megszüntetésével összefüggő egyezségi ajánlatról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvár Város Önkormányzata, mint a dombóvári 66 hrsz.-ú közterület tulajdonosa, felperes, valamint Dömötör László és Dömötör Lászlóné, mint a dombóvári 67 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai, alperesek között a Dombóvári Járásbíróság előtt a 4.P.20.534/2015. számon folyamatban lévő perben alperesek peren kívüli egyezségi ajánlatát a következő feltétellel fogadja el:
  - a) Az alperesek elismerik a birtokháborítás tényét és az önkormányzat pernyertességét. A felek maguk viselik a felmerült költségeket és különösen a jogi képviselők díjazását.
  - b) Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint hozzájárul a tulajdonában lévő dombóvári 66 hrsz.-ú, közterület megnevezésű, összesen 182 m<sup>2</sup> területű ingatlanból 62 m<sup>2</sup> nagyságú terület bérbeadásához a dombóvári 67 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak az értébecslés szerinti bérleti díjon 2017. december 31-ig.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - kötelezettséget nem vállalva - támogatja a dombóvári 66 hrsz.-ú ingatlan telekegyesítéssel történő, versenyeztetés nélküli értékesítését a dombóvári 67 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak. Az értékesítésre az önkormányzat vagyonrendelete alapján – az ingatlan forgalomképesse tétele után - telekalakítással kerülhet sor, amihez szükséges a Helyi Építési Szabályzat módosítása, amelynek költségei az alpereseket terheli.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy
  - tegye meg a szükséges jognyilatkozatokat, a bérleti szerződés tartalmát hagyja jóvá és azt kösse meg,
  - az érintett ingatlantulajdonosokkal ismertesse az ingatlanértékesítés feltételeit, majd annak általuk történő elfogadása esetén indítsa el az értékesítési eljárást.

**Határidő:** 1. pont: 2016. december 30. – bérleti szerződés megkötésére  
2. pont: 2017. december 31. – értékesítési eljárás lefolytatására

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd  
polgármester