

SZENTENDRE VÁROS GAZDASÁGI VEZETŐJE

A tájékoztató előkészítésében közreműködött:

jogi képviselő, Jogi Iroda, Vagyongazdálkodási Iroda

TÁJÉKOZTATÓ**a HÉV-állomáson található felépítmények földhasználati díjai ügyéről**

(Készült: a Képviselő-testület 2017. május 11-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

A Képviselő-testület valamint a Városfejlesztési, Jogi és Pénzügyi Bizottság 2017. áprilisi ülésén elhangzott kérésére készült a jelen tájékoztató a HÉV-állomáson található felépítmények földhasználati díjaival kapcsolatban.

Részletes kifejtés:

A Közgazdasági Iroda és a Vagyongazdálkodási Iroda tájékoztatása alapján az ingatlan tulajdonosok többsége fizeti a földhasználati díjat. Két tulajdonos esetében van nyilvántartott földhasználati díj tartozás: a Forrás Nyrt. tartozása az ismert dokumentumok alapján 88.107 Ft, Németh Rudolf tartozása 683.192,- forint. A tartozások behajtása érdekében még nem indult jogi eljárás.

A földhasználati díjakkal kapcsolatos jelenlegi jogi helyzetről az alábbi táblázat nyújt felvilágosítást:

Ingatlan tulajdonos	Hrsz.	Terület m²	Szerződés ideje	Megjegyzés
PIKK-TERC Kft.	400/8 400/9 400/14	2 810	2011.01.01 - 2015.12.31.	volt aláírt szerződés
FORRÁS Nyrt.	400/10	323	2011.04.01. - 2016.03.31.	nincs aláírt szerződés
FIZET Kft.	400/11	80	2012.04.19.- határozatlan	nincs felmondási idő rögzítve
SUN TEGAO	400/12	541	2013.07.11. - 2016.03.31.	volt aláírt szerződés
Németh Rudolf	400/13	58	2011.04.01. - 2016.03.31.	nincs aláírt szerződés
Tyukász Tibor Gáborné	400/13	50	2011.04.01. - 2016.03.31.	nincs aláírt szerződés
Benke Mariann	400/13	64	2011.04.01. - 2016.03.31.	volt aláírt szerződés
Gazdag Lászlóné	400/13	55	2011.04.01. - 2016.03.31.	nincs aláírt szerződés
Csák Amarilla, ifj.Takács László	400/15	149	2011.04.01. - 2016.03.31.	volt aláírt szerződés

A táblázatból megállapítható, hogy az ingatlanok jogi helyzete nem egységes. A jelenleg hatályos határozatot megelőző 105/2011 (III.10.) Kt. határozatot az ingatlan tulajdonosok egy kivételével elfogadták. A tulajdonosok

egy része aláírta a földhasználati szerződést, másik részével szerződés nem került aláírásra, de a tulajdonosok a 2011-ben megállapított földhasználati díjat fizetik, amik az éves inflációs rátával kerültek emelésre. A földhasználati díjakat Németh Rudolf kivételével – aki hol fizet, hol nem - rendszeresen fizetik.

A Forrás Nyrt. (korábban Váltó Rt.) 1998-ban kötött földhasználati szerződést az önkormányzattal 10 évre, illetve a felülepítmény privatizálásáig. (A felülepítmény a szerződéskötéskor már magántulajdonban volt.) A szerződés szerint a földhasználati díjat a felek 2 évente felülvizsgálják. A 2011-es képviselő-testületi határozat szerinti díjemelést a Forrás Nyrt. nem fogadta el. A kibocsátott számlákat minden egyes alkalommal visszaküldték, és arra hivatkoztak, hogy a díjemelés egyoldalú. A korábbi, szerződése szerinti összeget továbbra is fizette. A korábbi jogi képviselő dr. Csanádi Márk 2012. március 30. napján fizetési felszólítást küldött a földhasználatnak, akik válaszukban továbbra is elutasították az egyoldalú díjmódosítást. Ezt követően 2012-ben az Önkormányzat 2011-re visszamenőleg a korábbi, alacsonyabb földhasználati díjat számlázta. Fizetési meghagyásos vagy peres eljárás ezt követően nem indult.

A Fizet Kft-vel a 2012. szeptember 12-én megkötött földhasználati szerződés ugyan a 2011-ben megállapított díjakat alkalmazza, azonban a többi szerződéstől eltérően ez nem határozott - öt éves időszakra – megkötött, hanem határozatlan ideig tartó szerződés.

Az új Polgári Törvénykönyv szabályozása a díj mérték tekintetében nem különbözik a korábban hatályos Polgári Törvénykönyv szabályaitól. A földhasználati díjat és egyáltalán a földhasználati jogot és annak mértékét alapvetően a felek közötti megállapodás rendezi. A HÉV állomásnál található építmények helyzete speciális abban a tekintetben, hogy az önkormányzat és az épületek tulajdonosai a földhasználati jog alapításáról és arról, hogy mindez térítés ellenében történik megállapodtak; de a földhasználat jog ellenértékét határozott időre kötötték ki. A határozatlan időre – illetve az épület fennállásig – tartó földhasználat tehát fennáll akkor is, ha a felek a földhasználati díjról nem állapodnak meg. A földhasználati szerződések szintén nem tartalmaznak rendelkezést a díj megállapításának szabályairól, így a tulajdonos által határozatlanban megállapított díj, inkább ajánlatnak tekinthető, amely jogilag nem kötelezi az épületek tulajdonosait. Ha az épületek tulajdonosai nem fogadják el ezen „ajánlatokat”, akkor végső soron a bíróságnak kell megállapítani a földhasználati díj mértékét. A bíróság ennek megállapítása során igazságügyi szakértőt fog kirendelni a földhasználati díj mértékének megállapításához. A jelenlegi 79/2017. (IV.13.) Kt. határozat tehát jogilag nem kötelező a felépítmények tulajdonosainak irányában, de tekintettel arra, hogy a határozat meghozatalát részletes és alapos szakértői vélemény támasztja alá, az esetleges bírósági eljárásban a határozatlanban megállapított díj mértéke mindenképpen irányadó.

Az ingatlan tulajdonosok eddigi magatartásából, a szakvélemény részletességét is figyelembe véve alappal bízhatunk abban, hogy a tulajdonosok többsége – ha nem is azonnal – de el fogja fogadni a díjmegállapító határozatot és nem lesz szükséges a hosszadalmas bírósági út igénybevétele. A határozatlan időre megkötött szerződés esetében kezdeményezhetjük a szerződés módosítását, a határozatlanban foglalt díj alkalmazása érdekében, de egyetértés hiányában jogilag nem kikényszeríthető.

A fentiek alapján jogi-bírósági út igénybevétele két irányban alkalmazható: egyrészt abban az esetben, ha az új szerződést a földhasználók nem fogadják el, akkor a díj megállapítása és a szerződés megkötése bírósági úton kikényszeríthető; másrészt abban az esetben, ha a földhasználók a megállapított és elfogadott díjat nem fizetik, akkor az egyéb tartozásokhoz hasonlóan nem peres és peres úton is kikényszeríthető és végrehajtható. Az adott tartozás mértékének és egyéb körülményeknek mérlegelésével érdemes a bírósági peres és a közjegyzői nem peres – fizetési meghagyásos eljárás között a célnak leginkább megfelelő választani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatót megtárgyalni és tudomásul venni szíveskedjen!

Szentendre, 2017. május 4.

Kéri Mihály
gazdasági vezető

A tájékoztató törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2017. május 4.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

Előkészítette:

dr. Tyukász Szabolcs
ügyvéd

Bonczó Emese
vagyongazdálkodási ügyintéző

Ellenőrizte:

dr. Mészáros Orsolya
jogi előadó