

Száma: HAJ/34734-13/2019.

**Előkészítő:** Nagy Ildikó önkormányzati és  
vagyonhasznosítási ügyintéző

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

### ELŐTERJESZTÉS

**Günter Herbert Jeske 4080 Hajdúnánás, Hőforrás utca 8. szám alatti ingatlantulajdonos  
kérelméről**

Günter Herbert Jeske 4080 Hajdúnánás, Hőforrás utca 8. szám alatti ingatlantulajdonos az előterjesztéshez *mellékel*t kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez, melyben kéri a **Hajdúnánás belterület, 5401/15** helyrajzi számú, természetben 4080 Hajdúnánás, Hőforrás utca 8. szám alatti ingatlanra bejegyzett **beépítési kötelezettség**, valamint az annak biztosítékeként bejegyzett elidegenítési tilalom **törléséhez** történő **hozzájárulást**.

A Hajdúnánás, 5401/15 helyrajzi számú **460 m<sup>2</sup>** alapterületű **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlant a kérelmező hagyatéki hitelezői igény kielégítése jogcímén szerezte 2016-ban. Az ingatlant ezt megelőzően 1992-ben Nyakas Sándorné vásárolta meg. Az adásvételi szerződés alapján a területileg illetékes földhivatal beépítési kötelezettséget és annak biztosítására elidegenítési tilalmat jegyzett be az ingatlan tulajdoni lapjára.

A kérelmező levelében leírta, hogy **az ingatlant értékesíteni kívánja, beépítési szándéka nincs**. Az értékesítés akadálya az 5401/15 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett elidegenítési tilalom, valamint az ingatlant vásárló azon igénye, hogy per-, teher- és igénymentesen kívánja az ingatlan tulajdoni jogát megszerezni.

A kérelmező tulajdonát képezi a Hajdúnánás, belterület 5401/40 helyrajzi számú, természetben Sugár utca 7. szám alatti ingatlan is, melyen már korábban - az arra vonatkozó - beépítési kötelezettségének eleget tett, az 5401/15 helyrajzi számú ingatlant a kertterület növelése érdekében kívánta beépítetlenül hagyni.

Az 1992-es adásvételi szerződés aláírásakor hatályban lévő, a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet 10. § (1) bekezdése alapján az építési telket beépítési kötelezettséggel kell eladni. A beépítési kötelezettség teljesítésére három évnél rövidebb határidő nem állapítható meg. Az építési telket a beépítési kötelezettség teljesítéséig elidegenítési tilalom terheli. Az eladó indokolt esetben a teljes határidőt meghosszabbíthatja, illetőleg az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat. Ezen jogszabály alapján került bejegyzésre 1992-ben az önkormányzat javára a beépítési kötelezettség és az elidegenítési tilalom.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 46. §-a alapján az elidegenítési tilalom, az elidegenítési és terhelési tilalom, illetve a rendelkezés jogát más módon korlátozó tilalom esetén ennek joghatásai tekintetében a Ptk. hatálybalépését követően a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a tilalmat a Ptk. hatálybalépése előtt kötötték ki, vagy az már a Ptk. hatálybalépésekor fennállt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:31. § kimondja:  
„(1) **Tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítása érdekében** a tulajdonos harmadik személlyel szemben hatályosan a tulajdonjog tárgyára elidegenítési és terhelési tilalmat vagy

elidegenítési tilalmat alapíthat. Ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál.

(2) Az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint az **elidegenítési tilalom az azzal biztosított jog megszűnésével megszűnik.**”

2018. évben a Hajdúnánás Városi Önkormányzat megbízásából a Hőforrás utca és Csónakos utca hátsó szakaszán elhelyezkedő beépítetlen területekre készített ingatlanszakértői vélemény adatait alapul véve megállapítható, hogy a hajdúnánási üdülő övezetben hozzávetőlegesen **bruttó 6000 Ft/m<sup>2</sup>** áron lehet a beépítetlen ingatlanok értékét számítani, így javasolt a megváltás értékét is ehhez igazítani.

A fent leírtak alapján javasolt a Képviselő-testületnek, hogy korábbi gyakorlatot követve járuljon hozzá a beépítési kötelezettség megszüntetéséhez, amennyiben azt **270.000,- Ft összegért Jeske Günter megváltja.**

A beépítési tilalom pénzbeli megváltásával, azaz megszűnésével egyidejűleg a Ptk. 5:31. § (2) bekezdése alapján a 4080 Hajdúnánás, Hőforrás utca 8. szám alatti ingatlanon fennálló elidegenítési tilalom is megszűnik, amennyiben a képviselő-testület az 5401/15 helyrajzi számú, természetben a 4080 Hajdúnánás, Hőforrás utca 8. szám alatti ingatlanra bejegyzett beépítési kötelezettség és elidegenítési tilalom jogosultjaként hozzájárul azok ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez.

A fent leírtak alapján előterjesztem az alábbi

### **HATÁROZATI JAVASLAT-ot:**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Hajdúnánás belterület, 5401/15 helyrajzi számú, természetben 4080 Hajdúnánás, Hőforrás utca 8. szám alatti 460 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen területű megnevezésű ingatlan tulajdoni lapjára 73342/1992.05.29. számmal bejegyzett beépítési kötelezettség megszüntetéséhez hozzájárul, amennyiben azt Günter Herbert Jeske (4080 Hajdúnánás, Hőforrás utca 8.) .....,- Ft összegért megváltja.

Tudomásul veszi, hogy a beépítési kötelezettség megszűnése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:31. § (2) bekezdése alapján az ingatlanon fennálló elidegenítési tilalom megszűnik.

Felkéri a jegyzőt, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a polgármestert a beépítési kötelezettség megváltásáról szóló megállapodás aláírására.

**Felelős:** Dr. Kiss Imre jegyző

**Határidő:** 2020. január 31.

Hajdúnánás, 2019. december 13.

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző