

Aljegyző

Velencei Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2020 -03- 17
Sorszám:

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



ASP20_PROUD_IRAT_MEB

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS
J E G Y Z Ó J E
SZÉKESFEHÉRVÁR, VÁROSHÁZ TÉR 1.
Tel.: 22-537-109

Szám: 04/298-4/2020.

Tárgy: Épületgenerál Konstrukt Kft.,
(2481 Velence, belterület 733/2/F,
ügyvezető: Kovács Attila, képviseli:
Kazai Ügyvédi Iroda, 1051 Budapest,
Vörösmarty tér 1. II/22.) és Velence
Város Önkormányzata (2481 Velence
Tópart utca 26.) birtokvédelmi ügye

HATÁROZAT

Az Épületgenerál Konstrukt Kft. által Velence Város Önkormányzatával szemben előterjesztett birtokvédelmi kérelmet elutasítom.

Megállapítom, hogy a birtokvédelmi kérelmet terhelő 3.000, - Ft illetéket, mint eljárási költséget az Épületgenerál Konstrukt Kft. viseli.

Határozatom ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs.

A határozatot sérelmesnek tartó fél az ellenérdekű fél ellen, a kézbesítéstől számított 15 napon belül keresettel élhet a Székesfehérvári Járásbíróságnál.

Jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képviselettel jár el – az elektronikus benyújtás során a képviseletét ellátó személy teljes körű azonosítását biztosító és az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével is eljárhat, ha azzal rendelkezik. Ebben az esetben, a per folyamatban léte alatt, az elektronikus kapcsolattartás során ezt kell alkalmaznia.

A keresetlevél formanyomtatvány Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának hivatalos honlapjáról, a www.szekesfehervar.hu oldalról, az E-önkormányzat menüpontból tölthető le.

INDOKOLÁS

Az Épületgenerál Konstrukt Kft. képviseletében a Kazai Ügyvédi Iroda birtokvédelmi kérelmet terjesztett elő Velence Város Önkormányzatával szemben az alábbiak miatt.

Az Épületgenerál Konstrukt Kft., mint kivitelező építőipari tevékenységet végez Velence 4509/2 hrsz-ú ingatlanon.

Tekintettel arra, hogy a 4509/2 hrszú ingatlanra nincs közvetlen közúti kapcsolata és ennek létesítését a Kft kérelmére Velence Város Jegyzője nem engedélyezte, valamint, hogy a kivitelezés tárgyát képező épület telekhatárra épült, az előírt zárt sorú beépítéssel, kérelmező a Velence 1367/34 hrszú (2481 Velence, Béke u. 60.) ingatlant a kivitelezéshez szükséges felvonulási területként használja.

Az ingatlan a Kenyeresház Vagyonkezelő Kft kizárólagos tulajdonát képezi az építető a Velence Plus Sport, Termálvíz és Geotermikus Energiaszolgáltató Kft.

Kérelmező az ingatlant a közte és a Kenyeresház Vagyonkezelő Kft tulajdonos, mint bérbeadó között 2019. augusztus 15-én létrejött, hatályos bérleti szerződés alapján használja.

Kérelmező az ingatlanon 2020. február 13.-ig folyamatosan birtokon belül volt.

A kérelem tárgyát képező Velence 1367/34 és a szomszédos, Velence 4509/2 hrszú ingatlanon 2020. február 13-án 17:45 órakor az ingatlant határoló kerítés megbontásával ismeretlen személyek vonultak fel, akik a jelen birtokvédelmi kérelemben érintett ingatlanon haladtak át, ott hosszabban tartózkodtak, gépjárművel parkoltak.

A csatolt fotón egy fekete ~~XXXXXXXXXX~~ és egy le nem olvasható rendszámú ~~XXXX~~ ~~XXXXXX~~ gépkocsi parkolt.

Feltehetően az őrző- védő személyzet elhelyezése céljából ugyanezen személyek 2020.02.14.-én egy nagyméretű felvonulási konténert helyeztek el a Velence 1367/64 hrszú ingatlanon a birtokos és a tulajdonos engedélye és megkérdezése nélkül.

A kérelemhez becsatolásra kerültek fotók miszerint az ~~XXXXXXXXXX~~ hrszú tehergépkocsiról leemelnek egy konténert, ill., hogy a szóban forgó ingatlanon áll.

Velence Város Önkormányzat képviselőtestülete az 53/2020. (II.10.) számú határozatának 1. pontjában hozta meg azt a döntést, hogy az Önkormányzati vagyon védelme érdekében az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Velence 4509/2 hrsz-ú ingatlant a kialakult vitás helyzet rendezéséig lezárja, ezért alappal feltételezik, hogy a birtokháborítást megvalósító személyek Velence Város Önkormányzatának megbízásából, annak képviseletében jártak el (a képviselőtestületi döntés is becsatolásra került a kérelemhez).

Az Épületgenerál Konstrukt Kft. részéről az ingatlan őrzésével megbízott vállalkozás képviselője ~~XXXXXXXXXX~~ 18:25 órakor érkezett az ingatlanhoz. Beszámolója szerint ekkor a helyszínen volt Gerhard Ákos Emőd, Velence Város Polgármestere és Faragó Péter Önkormányzati képviselő is, akik felszólítás ellenére az ingatlanról nem távoztak.

~~XXXXXXXXXX~~ kezt követően feljelentést tett a Gárdonyi Rendőrkapitányságon ismeretlen személy ellen birtokháborítás és rongálás miatt (a kérelemhez a feljelentésről szóló jegyzőkönyv is csatolásra került).

Kérelmező fél nyilatkozata szerint Velence Város Önkormányzata a fenti megjelölt eljárással, azzal, hogy tilos önhatalommal az ingatlanra a kérelmező mint birtokos és az ingatlan tulajdonosának tudta és beleegyezése nélkül bement, ott tartózkodott, gépjárművekkel parkolt, nagyméretű konténert helyezett el, amit jelenleg is ott tart, ill. az ingatlanon rendszeresen keresztül jár, súlyosan megsértette és megsérti kérelmező fél birtoklásához való jogát, őt birtoklásában jogalap nélkül korlátozza, háborítja.

Kérelmező fél hangsúlyozta továbbá, hogy az Önkormányzat fenti birtoksértő magatartásával kérelmezőnek kárt, költséget, veszélyhelyzetet okoz.

Az Épületgenerál Konstrukt Kft kérte, hogy az eljáró hatóság rendelje el az eredeti állapot helyreállítását és a zavarás megszüntetését akként, hogy kötelezze Velence Város Önkormányzatát a Velence 1367/34 hrsz-ú ingatlan kiürítésére és a birtokháborítás megszüntetésére, az eredeti állapot helyreállítására, a konténer elszállítására, a jogosulatlan átjárástól való tartózkodásra, tehát annak tűrésére, hogy a kérelmező az ingatlanok újra birtokába lépjen.

A birtokvédelmi kérelem megküldésre került Velence Város Önkormányzata részére, azzal, hogy az abban foglaltakra 8 napon belül szóban vagy írásban nyilatkozatot tehet.

Velence Város polgármestere, Gerhard Ákos meghatalmazott jogi képviselője, dr. Mikó István a Prevent Workout Csődtanácsadó és Válságmenedzselő Kft. ügyvezetője útján írásban az alábbi nyilatkozatot tette.

A Velence 4509/2 hrsz-ú ingatlan kérelmező által nem vitatottan Velence város Önkormányzat tulajdonát képezi, ahogyan a 4413/6 hrsz-ú ingatlan is (az ingatlanok hiteles tulajdoni lapja és hiteles teljes térképmásolata a nyilatkozathoz becsatolásra került).

A Velence 1367/34 hrsz-ú ingatlan nem vitatottan a Kenyeresház Vagyonkezelő Kft. kizárólagos tulajdonát képezi. az ingatlanra 2017. július 12. napján útszolgalmi jog került feljegyzésre Velence Város Önkormányzata, mint jogosult részére. Így Velence Város Önkormányzata az útszolgalmi jog okán a törvény erejénél fogva korlátozás nélkül léphet a területre, azt korlátozás nélkül használhatja.

A becsatolt hiteles térképmásolat pontosan mutatja a telekingatlanok fizikai határait. Kétséget kizáróan megállapítható, hogy a 4509/2 és a 1367/34 és 4413/6 hrsz-ú ingatlanok között fizikai határok húzódnak, mely lekerítéseket a kivitelező elbontotta, összenyitotta a területeket.

Kivitelező a munkálatainak elvégzéséhez szükséges jogosítványokat a becsatolt „munkaterület átadás-átvételi jegyzőkönyv” alapján keletkeztette annak ellenére, hogy a 4509/2 és 4413/6 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a jegyzőkönyvben még említve sincs, a jegyzőkönyvet nem írta alá, nem volt azon feltüntetve, tehát a birtokát nem is ruházta át harmadik személyre.

Kérelmező a birtokát olyan jogi személytől szerezte, amely a területnek nem tulajdonosa, rendelkezési jog a területtel kapcsolatban nem illeti meg, tehát nem is rendelkezett olyan joggal, amelyet átruházott a kérelmezőre.

Miután Velence Város Önkormányzata több alkalommal jelezte a Velence Plus Kft. és az Épületgenerál Konstrukt Kft. felé, hogy nem adott engedélyt a kivitelezési munkálatok megkezdésére vonatkozólag, nem adta birtokát harmadik személy részére és rendelkezési jogot sem biztosított harmadik személy számára, így kérelmező saját kockázatára folytatta a kivitelezési munkálatokat annak ellenére is, hogy Velence Város Önkormányzatának kérelmére a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala az FE-08/ÉPÍT/2489-7/2019 számon meghozott és jogerőre emelkedett végzésében a kivitelezési tevékenység végzését megtiltotta.

Kérelmezett hangsúlyozta, hogy megállapítható, hogy kifejezett engedélyük mellőzése mellett a tulajdonukat képező területekkel a Velence Plus Kft. sajátjaként rendelkezett, és azt munkaterületként adta át kérelmező részére.

Megállapítható továbbá, hogy kérelmező által elbontott fizikai határolók okán a 4509/2, 4413/6 és a 1367/34 hrsz-ú területek összenyításra kerültek, jelenleg két bejáraton is megközelíthetők az ingatlanok, mely bejáratokból egyet a Kenyeresház Kft. megbízottja, egyet pedig Velence Város Önkormányzatának megbízottja őriz és felügyel.

A 1367/34 hrsz-ú ingatlan maradéktalanul megközelíthető a Kft. által felügyelt kapubejárón.

A kérelmező által csatolt bérleti szerződés 4. pontjában kérelmező által elvégzendő feladatok kerültek felsorolásra, melynek első pontja, hogy a „Bérlő a kivitelezés idejére a bérlemény és a célingatlan közötti telekhatáron lévő kerítést elbontja...” Megállapítható, hogy kérelmező az ingatlanok közötti kerítést elbontotta, összenyította a területeket, mely telekhatárok ismételt megállapításához, kitűzéséhez geodéta szakvéleményre van szükség.

A szerződés tartalmazza, hogy kérelmező ideiglenesen utat épít, mely szintén elkészült és összenyította a területeket.

A bérleti szerződésből megállapítható, hogy bérlő, azaz kérelmező a Tó utca (Béke út) felől nyíló bejáratú kaput folyamatosan zárva tartja és biztosítja, hogy illetéktelenek a területre, a területen lévő épületbe és annak környezetébe ne jussanak be. A szerződés ezen szakasza egyértelműen rögzíti, hogy mely kaput vette őrzésébe kérelmező és megállapítható, hogy ezen kaput ma is maradéktalanul birtokában tartja, az épületet őrzi, tehát fogalmilag is kizárt a kérelmező részére bekövetkezett birtokháborítás és tilos önhatalom.

Kérelmező által az ingatlan megközelítésének tárgyában hivatkozottakra tekintettel és azok cáfolatára kérelmezett 2020. február 25. napján 13:37 és 2020. február 27. napján 14:11 órakor készült fotókat csatolt be, melyekben kérelmező munkavállalói a 1367/34 hrsz-ú területen dolgoznak.

Tehát kétséget kizáróan megállapítható, hogy kérelmező az általa bérelt terület nemcsak megközelíteni tudja, arra maradéktalanul bejuthat és azon munkát végezhet, a saját maga által megbízott ~~munkavállalói~~ őrzése mellett.

Velence Város Önkormányzata kérte a birtokvédelmi kérelem – mint alaptalan kérelem - elutasítását.

A fentiek alapján Velence Város Önkormányzata a kérelemben foglalt birtokháborítást nem ismerte el, s nyilatkozatában vitatta kérelmező félnek a birtokláshoz való jogosultságát.

Figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló nyilatkozatok és bizonyítékok alapján kétséget kizáróan nem volt bizonyítható az Épületgenerál Konstrukt Kft. birtokláshoz való jogosultsága, illetve Velence Város Önkormányzata részéről birtokháborítás elkövetése a a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:5 § (1) és az 5:8 § (1) és (2) bekezdése alapján, valamint a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 7. § (1) bekezdés a) pontja alapján elutasítottam.

A Ptk. 5:5 § (1) bekezdésének alapján a birtokost birtokvédelem illeti meg, ha a birtokától megfosztják vagy birtoklásában zavarják.

A Ptk. 5:8 § (1) bekezdése szerint a birtokos **egy éven belül a jegyzőtől** is kérheti az eredeti állapot helyreállítását vagy a zavarás megszüntetését.

A Ptk. 5:8 § (2) bekezdés szerint a jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra, vagy birtoklásának megzavarását tűrni volt köteles.

A jegyző – kérelemre – jogosult a hasznok, károk, költségek kérdésében is határozni.

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rend.) 7 § (1) bekezdés a) pontja alapján a jegyző a kérelmet elutasítja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján nem találta megalapozottnak.

Az eljárás során az Épületgenerál Konstrukt Kft. a birtokvédelmi kérelmet terhelő 3000,- Ft illetéket, mint eljárási költséget leróta.

Az eljárási költség viseléséről a Ptk. 5:8 § (2) bekezdése, valamint a Korm. rend. 25. § (2) bekezdése alapján rendelkeztem, miszerint a jegyző a kérelem elutasítása esetén a birtokvédelmet kérőt kötelezi az eljárási költség viselésére.

A beadványi illeték mértékét az 1990. évi XCIII. törvény 29. § (1) bekezdése szabja meg.

Jogorvoslati lehetőségről szóló tájékoztatást a Ptk. 5:8 § (3) bekezdése alapján adtam.

Az eljárásra hatáskört a Ptk. 5:8 § (1) és (2) bekezdése, illetékességemet a Fejér Megyei Kormányhivatal FE/03/708-2/2020 számú eljárásra kijelölő határozata állapítja meg.

Székesfehérvár, 2020. március 16.

Werger Éva
irodavezető
dr. Bóka Viktor
jegyző megbízásából

Értesítést kap:

- 1./ Épületgenerál Konstrukt Kft - 2481 Velence, belterület 733/2/F
képviseli: Kazai Ügyvédi Iroda, 1051 Budapest, Vörösmarty tér 1. II/22 elektronikus úton
- 2./ Velence Város Önkormányzata - 2481 Velence Tópart utca 26. elektronikus úton
- 3./ Irattár