

Ügyiratszám: Műsz./115-5/2024.  
Ügyintéző: Vályogos Szilvia  
Véleményező bizottság: VÁROSSTRATÉGIAI

**Előterjesztés**  
**Képviselő-testülethez**

***4320 Nagykálló, Korányi F. út 4. szám alatti társasházi közösség által benyújtott kérelemmel kapcsolatban***

**Tisztelt Képviselő – testület!**

Beregi Anikó (4400 Nyíregyháza, Vasvári Pál út 20-22. F/2.) 4320 Nagykálló, Korányi Frigyes út 4. szám alatti társasház közös képviselője megkereséssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a 4320 Nagykálló, Korányi Frigyes út 4. szám alatti 2179 hrsz.-ú, beépített terület megnevezésű, 735 m<sup>2</sup> nagyságú földrészlet, amely a társasház alatt és körülötte helyezkedik el, Nagykálló Város Önkormányzata tulajdonában van és ez által, a lakóházi közösség az OTP pénzügyintézettől nem kap kamattámogatott hitelt a társasházon jelenleg folyamatban lévő felújítás befejezéséhez.

A társasház építéskor a földrészlet állami tulajdonban volt, majd a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 107 § (2) bekezdése alapján 1994-ben önkormányzati tulajdonba került. A jelenlegi problémát, mellyel a közös képviselő Önkormányzatunkhoz fordult az okozza, hogy a társasház alapításnál a lakóház alatti földterület tulajdonjoga nem lett rendezve.

A társasház alatti földterület nagysága kb. 286 m<sup>2</sup>, 1 m-es járda területtel kb. 338 m<sup>2</sup>, amely területrészt egy önálló helyrajzi számra kellene helyezni.

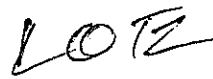
Dr. Sarkadi Erika Ügyvéd szakmai állásfoglalása az előterjesztés mellékletét képezi.

Véleményező: Városstratégiai Bizottság

Kérem a Tisztelt Városstratégiai Bizottságot, hogy tegyék meg javaslataikat, a Képviselő-testület pedig, hogy hozza meg döntését.

Nagykálló, 2024. március 20.

Tisztelettel:

  
**Horváth Tibor**  
polgármester



# TERVEZET

## NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Képviselő-testületének

.../2024. (. .) KT.

h a t á r o z a t a

### ***4320 Nagykálló, Korányi F. út 4. szám alatti társasházi közösség által benyújtott kérelemmel kapcsolatban***

A Képviselő-testület:

Nagykálló a 4320 Nagykálló, Korányi F. út 4. szám alatti társasházi közösség által benyújtott kérelemmel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

Beregi Anikó (4400 Nyíregyháza, Vasvári Pál út 20-22. F/2.) 4320 Nagykálló, Korányi Frigyes út 4. szám alatti társasház közös képviselője kérelmére a 4320 Nagykálló, Korányi Frigyes út 4. szám alatti 2179 hrsz.-ú, beépített terület megnevezésű, 735 m<sup>2</sup> nagyságú földrészletet, amelyen a lakóépület áll,

- A.) társasházi tulajdonba történő térítésmentes átadását **támogatja** elbirtoklás jogcímén, továbbá hozzájárul, hogy a Képviselő-testületi támogató határozat alapján az elbirtoklás a közösen kötött megállapodás alapján, mint tulajdonszerzés az ingatlan nyilvántartásba átvezetésre kerüljön. A vonatkozó okiratok elkészítésével megbízza a Dr Sarkadi Erika Ügyvédi Irodát (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 16.), aláírásával pedig Horváth Tibor polgármestert. Az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos és arra vonatkozó ügyvédi és bejegyzési költségeket a társasházi közösség fizeti meg.

VAGY

- B.) a társasház alatti és körülötte lévő 1 m-es járdaterületet, amelynek nagysága kb. 338 m<sup>2</sup> (a terület nagysága földmérő által pontosítandó) társasházi tulajdonba adja térítésmentesen. A vonatkozó okiratok elkészítésével megbízza a Dr Sarkadi Erika Ügyvédi Irodát (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 16.), aláírásával pedig Horváth Tibor polgármestert. A vonatkozó földmérői, ügyvédi és bejegyzési költségeket a társasházi közösség fizeti meg.

A határozatban foglaltak végrehajtásáért felelős: polgármester, jegyző.

Határidő: 2024. ....

Horváth Tibor  
polgármester

Bereczki Mária  
jegyző

---

Határozatot kapják:

1. Képviselő – testületi referens
2. Beregi Anikó (4400 Nyíregyháza, Vasvári Pál út 20-22. F/2.)
3. Ügyintéző
4. Irattár



**Dr. Sarkadi Erika**  
**Ügyvédi Iroda**

Iroda: 4400 Nyíregyháza, Selyem utca 16.

**Dr. Sarkadi Erika**

Tel: 06-20/915-7747

Tel: 42/400-172

Fax: 42/500-063

E-mail: [drsarkadierika@gmail.com](mailto:drsarkadierika@gmail.com)

**Dr. Papp Erika**

Tel: 06-70/382-4708

---

**Bereczki Mária jegyző részére**

*Tisztelt Jegyző Asszony!*

Kérésedre a 4320 Nagykálló, Korányi Frigyes út 4. szám, 2179 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni viszonyainak rendezésével kapcsolatosan a lehetséges megoldásokról az alábbiak szerint tájékoztatlak:

A Nagykálló 2179 hrsz. alatti ingatlanon két épületből álló társasház került kialakításra, oly módon, hogy hat lakásos társasház 1975-ben még a telekkönyvi betétben, majd 1996-ban további hat lakásos társasház került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A rendelkezésemre álló tulajdoni lap szerint a Nagykálló belterület 2179 hrsz. alatti, 735 m<sup>2</sup> területű, „kivett, beépített terület” „TÁRSASHÁZ”, amely földterület 1/1 arányú tulajdonosa Nagykálló Város Önkormányzata.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. szerint a társasház alatti földrészlet társasházi tulajdon, az a tulajdonostársak közös tulajdonában van.

A társasház tulajdont alapító okiratban meg kell határozni – az alapító okiratnak ugyanis kötelező tartalma – a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadot, és ezek meghatározásának módját.

A 4320 Nagykálló, Korányi Frigyes út 4. szám alatti társasház alapító okirata nem tartalmaz arra vonatkozó rendelkezést, hogy a társasház alatti földterület közös tulajdont képez.

Arra a tényre figyelemmel, hogy a társasház alatti földterület jelenleg a közhiteles nyilvántartás szerint Nagykálló Város Önkormányzata tulajdonában van, megállapítható, hogy a tulajdoni viszonyok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogszabályi rendelkezéseknek nem felel meg.

A 4320 Nagykálló, Korányi Frigyes út 4. szám alatti társasház közös képviselője, Beregi Anikó kért tájékoztatást a Sz-Sz-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályától a tulajdoni viszonyok rendezése kérdésében.

A tájékoztatás tartalma szerint, mivel a hatályos társasház alapító okirat rendelkezései, és az ingatlan-nyilvántartási állapot egymásnak ellentmondanak, és az alapító okiratban foglalt rendelkezések nem alkalmasak változás átvezetésre, olyan alapító okirat becsatolására van szükség, amely a jogszabálynak megfelelő tulajdoni viszonyok feltüntetésére alkalmas.

A közös képviselő asszonnyal felvettem a kapcsolatot, elmondása szerint a tulajdonjogi viszonyok rendezése a társasház számára annál fogva sürgős, hogy folyamatban van a társasház felújítása, amely részben külső forrásból történik, és a finanszírozó pénzintézet nem fogadta el a tulajdoni viszonyok igazolására az alapító okiratot, és a tulajdoni lapot.

Álláspontom szerint a tulajdoni viszonyok rendezésére két megoldás lehetséges:

1. Az önkormányzat a társasház tulajdonába adja a társasház alatt lévő 739 m<sup>2</sup> földterületet.

A társasház alatti földterületet a társasházban tulajdonostársak évtizedek óta használják, álláspontom szerint az átruházás jogcímére az „elbirtoklás” tulajdonszerzési jogcíme is alkalmas lehet, tekintettel arra, hogy a 15 év háborítatlan, szakadatlan, sajátjaként történő birtoklás feltételei vélelmezhetően fennállnak.

Ezt nem érinti a társasházban esetlegesen az évtizedek alatt történt tulajdonosváltás, tekintettel arra, hogy a jogutód elbirtoklási idejéhez a jogelőd elbirtoklási ideje hozzászámítandó.

Amennyiben az önkormányzat az elbirtoklási időn belül időtartamban tulajdonosi magatartást nem tanúsított – sajátjakénti használat, felszólítás a birtokzavaró magtartása abbahagyására stb. -, úgy vélelmezhető, hogy egy tulajdonjog megállapítási peres eljárásban a társasház tulajdonjogát a bíróság meg is állapíthatja.

Egyebekben tudomásom szerint az önkormányzat tulajdonába az ingatlan a tulajdoni lapból megállapíthatóan az 1990. évi LXV. tv. rendelkezései alapján ingyenesen került, amikor is törvény írta elő az önkormányzat közigazgatási területén lévő állami tulajdonú ingatlanok önkormányzati tulajdonba adását.

A képviselő-testület ezt támogató határozata alapján az elbirtoklás, mint tulajdonszerzési jogcím felek erre vonatkozó megállapodása alapján az ingatlan-nyilvántartásban átvezethető az alapító okirat vonatkozó tartalmú módosítása esetén, azzal együttesen.

2. Előzetes tájékoztatás szerint lehetőség van a társasház alatti földrészletnek az épület körüli kb. 1 m-es járdával növelt térmértékében önálló ingatlant kialakítani, azt önálló helyrajzi számon társasházi tulajdonként feltüntetni.

Előzetes számítás szerint ez kb. 338 m<sup>2</sup> társasházi tulajdont jelentene az épület alatt és annak 1 m-es szélességében.

Ehhez földmérő által készített, és földhivatal által jóváhagyott változási vázrajz szükséges, ez esetben is szükséges az önkormányzat és a társasház közötti megállapodás, figyelemmel arra, hogy a fennmaradó kb. ugyanilyen térmértékű földrészletre a társasházat használati jog illetné meg.

Ezen megoldás lassúbb, annak hatósági jóváhagyására szóbeli tájékoztatás áll rendelkezésre, figyelemmel arra, hogy a jogszabály szerinti úszótelek követelményének a visszaradók önkormányzati ingatlan nem egyértelműen felelne meg.

Ezen túlmenően kb. ugyanolyan térmértékű földrészlet maradna az önkormányzat tulajdonában (kb. 400 m<sup>2</sup>), amely nem hasznosítható, a földrészlet hasznosítása tudomásom szerint eddig sem történt meg.

Ugyanakkor az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak gondoskodnia kellene a terület karban-, és tisztán tartásáról.

Nyíregyháza, 2024. március 20.

Tisztelettel:

  
Dr. Sarkadi Erika  
ügyvéd

**Fwd: NK. Korányi F. u. 4. sz. Társasház tulajdon viszonya**



Feladó Vályogos Szilvia <szilviavalyogos@gmail.com>  
Címzett <valyogosszilvia@nagykallo.hu>  
Dátum 2024-03-12 11:51

Nagykálói Polgármesteri Hivatal

Ért.	2024-03-12	Mell.
Beér.	115/2024	Ugyint.: Vályogos

Tulajdoni lap Korányi F. u. 4-1.pdf (~486 KB)

----- Forwarded message -----

Feladó: <polgarmester@nagykallo.hu>  
Date: 2024. márc. 12., Ke 11:35  
Subject: Fwd: NK. Korányi F. u. 4. sz. Társasház tulajdon viszonya  
To: <pugy@nagykallo.hu>, <baloghlaszlo@nagykallo.hu>, <szilviavalyogos@gmail.com>

----- Eredeti üzenet -----

**Tárgy:** NK. Korányi F. u. 4. sz. Társasház tulajdon viszonya  
**Dátum:** 2024-03-12 11:32  
**Feladó:** Anikó Beregi <hazkezeles1@gmail.com>  
**Címzett:** polgarmester@nagykallo.hu

Tisztelt Polgármester Úr!  
Nagykálló

Beregi Anikó a Nagykálló Korányi F. u. 4. sz. alatti Társasház közös képviselője, abban kérem hathatós segítségét, hogy a társasház hitelkérelméhez a tulajdonviszonyokat soron kívül rendezni szíveskedjenek.

A 2179 sz. Hrsz-ú ingatlan Tulajdoni lapján a II. részben a társasház tulajdon 1/1-s tulajdonosa Nagykálló Város Önkormányzata. Emiatt nem kap egyenlőre kamattámogatott OTP hitelt a társasház, az elkezdett felújítás befejezéséhez.

Az OTP-nek bármilyen megoldás megfelel, csak a törzslapon ne legyen bejegyezve az Önkormányzat.

Előre is nagyon köszönöm segítségüket!

Üdvözlettel: **Beregi Anikó**  
közös képviselő 06-20-9789-263



4400 Nyíregyháza, Vasvári P. u.20-22. F/2. üzlet  
Tel.: 06-42-430-639, 06-20-667-5515, 06-30-667-5515

**Kérem, egy rövid visszaigazolást szíveskedjen küldeni, ha elolvasta a levelet.**



Vírusmentes. [www.avast.com](http://www.avast.com)







SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/48442/2024

2024.03.12

Szektor: 61

NAGYKÁLLÓ

Belterület 2179 helyrajzi szám

társasház törzslap

4320 NAGYKÁLLÓ Korányi Frigyes út 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépített terület	0	735	0.00	
----------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 36350/1994.02.08

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

3. bejegyző határozat: 36350/1994.02.08

A földrészlethez tartozó, közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36350/1994.02.08

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: társasháztulajdon

név: NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4320 NAGYKÁLLÓ Kállai Kettős tér 1.

törzsszám: 15404503

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55091/2010.09.01

Vezetékjog

vezetékjog bejegyzés 0,4 kV-os közcélú légvezetésekre és földkábelre: 30 m2 területnagyságra vonatkozik. LE-3627(5834)/10.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

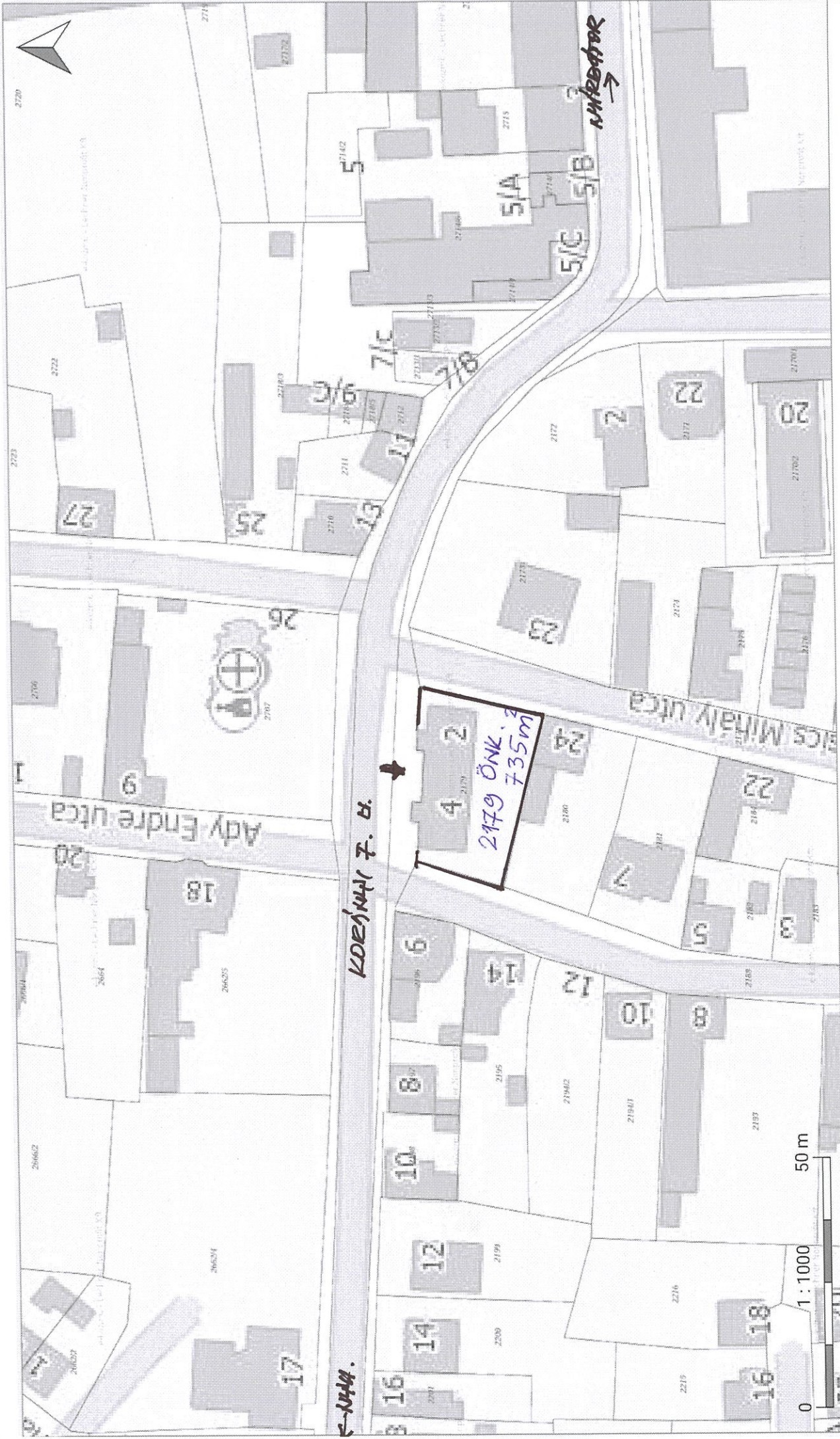
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE







Nagykovács, Korányi F. út 4.

2179 hrsz



E-KÖZMŰ

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



1

1

+

1

1

1