

FONYÓD
Fő út 19.
8640

hiv. szám: 01/248-10/2021.
tárgy: fonyódi 6882/1. hrsz. adásvétele

Tisztelt Polgármester Úr !

A fent hivatkozott ingatlanunk értékesítése kapcsán az Ön 2021. augusztus 13. napi keltezésű válaszlevelét köszönettel megkaptuk. Az abban rögzített vételár ajánlati összeggel ugyan nem értünk egyet, de úgy véljük, ez kellő alapot ad ahhoz, hogy folytassuk az egyeztetést.

Ahogy az az előző levelünkből is kiderült, egyetértünk Önökkel abban, hogy az ingatlan forgalmi értékét (vételárát) a Nyika Laura értékbecslő által elkészített értékbecslésben megjelölt fajlagos érték alapján határozzuk meg. Megítélésünk szerint az álláspontjaink közötti különbséget alapvetően az okozza, hogy eltérő a véleményünk az ingatlan jelenleg útként használt terület-részének értékeléséről.

Nyilvánvaló, hogy más-más a hasznosítási lehetősége az ingatlan-nyilvántartásban útként illetve beépítetlen területként nyilvántartott ingatlanoknak. Ez a különbség szükségszerűen megjelenik az ingatlanok forgalmi értékében is (ezt igazolják az értékbecslés adatai). A hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanunk egésze (1/1, 2302 m²) beépítetlen terület. Jogi minősülését és az ehhez kapcsolódó jogkövetkezményeket (pl. beépíthetősége, stb.) illetően tehát az ingatlanunk egészére a beépítetlen területre vonatkozó előírások az irányadók. Ezen a tényen az sem változtat, hogy az ingatlan egy része jelenleg a természetben útként van használatban, mivel ez a használati mód Önök által is ismerten jogellenes. Álláspontunk szerint méltánytalan és jogellenes lenne az, ha az ingatlan egésze forgalmi értékének meghatározásakor a jelenleg – jogellenesen – útként használt terület-rész esetében a jogszerűen útnak minősülő területek forgalmi értékét vennénk alapul, akkor, amikor a jövőbeni hasznosíthatóság tekintetében az ingatlanunk ezen terület-részeire is a beépítetlen területekre vonatkozó szabályok az irányadók.

A jogi értelemben (is) útként minősülő területek forgalmi értéke tekintetében az értékbecslésben megjelölt (alacsonyabb) fajlagos értéket nem vitatjuk, mivel az ilyen területek hasznosíthatósága (és így forgalmi értéke is) lényegesen kisebb, mint a beépítetlen területeké. Továbbra sem értünk egyet azonban azzal, hogy a jogilag beépítetlen területnek minősülő, de jogellenesen útként használt terület-részek kapcsán az út ingatlanokra vonatkozó fajlagos érték alapján kerüljön sor a forgalmi érték és a vételár meghatározására.

Az értékbecslést készítőnek nem feladata annak eldöntése, hogy egy adott ingatlan-rész jogi értelemben minek minősül. Az értékbecslés készítője – látva az ingatlan természetbeni használati módját – meghatározta a beépítetlen területnek és az útnak minősülő területek fajlagos forgalmi értékét is, majd ezek alapján – az aktuális használati viszonyokhoz igazodóan, de figyelmen kívül hagyva a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatait – megjelölt egy általa irányadónak tekinthető teljes forgalmi értéket. Véleményünk szerint azonban nem értékbecslési, hanem jogi kérdés az, hogy a jogellenesen útként használt terület-részeink forgalmi értékét milyen szempont alapján határozzuk meg. Éppen ezért úgy gondoljuk, a jelen esetben az értékbecslésben az ingatlan egészének forgalmi értékeként megjelölt 16.100.000.-Ft mint összeg nem köti sem Önöket, sem pedig az eladót.

Ezzel együtt úgy véljük, az értékbecslés kellő alapot ad a reális forgalmi érték meghatározására, akkor, ha az ingatlan egésze tekintetében annak a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási jogi helyzetéből (beépítetlen terület) és a beépítetlen területekre vonatkozóan az értékbecslésben megjelölt fajlagos forgalmi értékből indulunk ki.

Édesanyám ingatlan értékesítési szándéka változatlanul fennáll és szeretné Önöknek eladni az ingatlanát. Erre a tényre és a fent leírtakra figyelemmel módosítja a vételár összegére vonatkozó korábbi ajánlatát, akként, hogy az ingatlant édesanyám Fonyód Város Önkormányzata részére **19.700.000.-Ft azaz Tizenkilencmillió-hétszázezer forint vételáron kínálja megvásárlásra.**

Az ingatlanunk jogi helyzetét érintően fent leírtak alapján ez az összeg alacsonyabb, mint az értébecslésben a beépítetlen területekre vonatkozóan meghatározott fajlagos érték alapján számítható teljes vételár összeg.

Természetesen tisztában vagyunk azzal, hogy megállapodás hiányában az önkormányzat kezdeményezheti az ingatlanunk kisajátítását. Az esetleges kisajátítási eljárás kapcsán azonban szeretnénk megjegyezni azt, hogy a kisajátítás T. Polgármester úr válaszlevelében írtak szerinti megoldása nincs teljes összhangban a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. rendelkezéseivel (pl. 6. §. (3)-(4) bek.). Ezen túlmenően az esetleges kisajátítás ténye önmagában nem oldja meg azt a kérdést, hogy a jogellenesen útként használt terület-részeink forgalmi értékét az út ingatlanok forgalmi értéke vagy a beépítetlen területek forgalmi értéke alapján kell meghatározni. Álláspontunk szerint nem zárható ki annak lehetősége, hogy a kisajátítás megtörténte esetén ezen kérdés kapcsán a bíróságnak kell majd állást foglalnia.

A magunk részéről szeretnénk elkerülni a kisajátítással járó idővesztést és egyéb problémákat, ennek érdekében – az észszerűség keretei között – édesanyám kompromisszumra is hajlandó. Ennek jele a most megjelölt, pontosított vételár ajánlati összeg is. Bízunk abban, hogy a most jelzett keretek között létrejöhet az adásvételre vonatkozó közös álláspont és megvalósíthatóvá válik az adásvételi ügylet.

Várjuk szíves válaszukat.

Ajka, 2021. augusztus 31.

Tisztelettel:

Szineszi Andrásné
tulajdonos képviseletében
Dr. Szineszi András
meghatalmazott