

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER**

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1 TELEFON +36 84 504100 FAX:+36 84 504 101

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2023. március 6.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2023. március havi rendes ülésére**

Tárgy: A Parti sétány gyalogos forgalom számára történő időszakos megnyitásának jogi helyzete

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzat képviselő-testülete a Parti sétány gyalogos forgalom előtti megnyitásának előkészítéséről szóló 275/2022. (IX.29.) határozatában felkérte a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy jogi szempontból vizsgálják meg annak lehetőségét, hogy a Parti sétányt az utószezon (szeptember közepe), és az előszezon (május közepe) között gyalogosan, teljes hosszában bejárhatóvá lehet-e tenni.

A hivatal a rendelkezésére álló dokumentumok alapján az alábbiakat állapította meg:

Siófok Város Önkormányzata és a Pannónia Hotel Szállodák Részvénytársasága 2005. április 29-én több ingatlan vonatkozásában ingatlanok cseréjéről szerződést kötött. A szerződés tartalmazta, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 4270 hrsz-ú ingatlan terhére, amely tartalma szerint a 4271, 4272, 4273 és 4274 hrsz-u ingatlan mindenkori tulajdonosát illetve birtokosát feljogosítja arra, hogy az önkormányzati tulajdonú 4270 hrsz-ú ingatlant, mint a Balatonnal közvetlen határos partszakaszt strandolásra és a vízbe való bejutásra szabadon használhassa.

Az önkormányzat hozzájárult ahhoz, hogy a kizárólagos tulajdonában maradó 4270 hrsz-ú ingatlan, mint szolgáló telek tulajdoni lapjára rávezetésre kerüljön, hogy”terheli a siófoki 4272, 4274 továbbá a 4273 és 4271 hrsz-ú ingatlanokat illető területhasználati szolgalmi jog”, amely a szolgáló telket teljes terjedelemben érinti.

Ezzel egyidejűleg a szállodák tulajdonában lévő ingatlanok mint „uralkodó telkek” tulajdoni lapjára rávezetésre került, hogy „illeti a 4270 hrsz-ú ingatlant terhelő területhasználati szolgalmi jog”.

A szerződés szerint az önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy a Siófok 4271, 4272, 4273, 4274 és 4275 hrsz-ú ingatlanok tekintetében kisajátítási eljárást nem kezdeményez, elővételi jogot nem gyakorol, abban az esetben sem, ha tulajdonosváltás érintené ezen ingatlanokat.

A Siófok 4270 hrsz-ú parti sétány és partvédőmű, valamint az előtte fekvő vízfelület kereskedelmi hasznosítására, úgy mint sportszer kölcsönzés, vízi bicikli kölcsönzés, öltöző, paraván felállítása Siófok Város Önkormányzata képviseletében eljáró Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. volt jogosult.

- A szerződés szerint **a kereskedelmi** hasznosításra irányuló szerződések megkötéséhez a szolgalmi jog jogosultjának hozzájárulása szükséges.
- A **nem kereskedelmi** célú hasznosításra (pl. vízhez való lejutás, napozás céljait szolgáló létesítmények elhelyezése, azok használata) irányuló szerződéseket a Balaton-parti Kft. a szolgalmi jog jogosultjainak az előzetes hozzájárulásával köthette meg, melyet a szolgalmi jog jogosultja az érdeke sérelme esetén meg is tagadhatott.

Azonban a Balaton-parti Kft. és a szálloda között 2012. július 4-én megkötött szerződés szerint a fenti jogosultság a szálloda tulajdonosait illeti.

A területhasználati jogosultság, mint szerződéssel alapított szolgálat, a szolgálatnak az ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzésével jön létre. A bejegyzés 2005. május 10. napján megtörtént.

Az ingatlan-nyilvántartás olyan közhiteles nyilvántartás, melynek tartalmát az ellenkező bizonyításig valóságnak kell tekinteni.

Az önkormányzat a szerződés aláírásával hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonát képező 4270 hrsz-ú ingatlana bekerítettségét – az uralkodó ingatlanokat megillető „területhasználati szolgalmi jog” gyakorolhatósága érdekében a szolgalmi jog jogosultja továbbra is fenntartsa. Továbbá kötelezettséget vállalt az önkormányzat arra, hogy a 4275 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonába kerülő 2325 m² telekrészt, amely beolvad az önkormányzati tulajdonú nagystrand területébe, kerítéssel lezárja.

2023. február 3. napján a szálloda tulajdonosaival egyeztetés történt a terület megnyitásával kapcsolatban.

Az egyeztető tárgyaláson egy szálloda tulajdonos kivételével valamennyi érintett részt vett.

A szállodatulajdonosok arról tájékoztattak, hogy a kerítéssel lezárt területen az ingóságokat tárolják, a kerítés magántulajdonban van. A lezárt területek helyreállítása, gondozása általuk biztosított. Nemcsak fizikai, hanem rendkívül nagy anyagi kiadást is jelent a teljes parti sáv gondozása.

Az egyeztető tárgyaláson egy tulajdonostól elhangzott, hogy elviekben hozzá tudna járulni a parti sétány gyalogos forgalom számára történő időszakos megnyitásához azzal a feltétellel, ha az önkormányzat saját költségén a szálloda utcafrontjának teljes szélességében mobil kerítést készít.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez (a továbbiakban: Ptk.) fűzött kommentár szerint:

A szolgalmi olyan dologi jog, amelynek sem jogosultja, sem kötelezettje nem eleve megnevezett személy, hanem egy ingatlan mindenkori birtokosa, függetlenül attól, hogy az ingatlan tulajdonosként, hasznélvezőként, hasznbérliként, bérliként birtokolja. A szolgalmi természetéből fakad ezért, hogy önálló forgalom tárgya nem lehet. A szolgalmi át nem ruházható, forgalomképtelen jog. A szolgalmi további sajátossága, hogy a szolgalmiból fakadó kötelezettség a használat meghatározott terjedelemben való átengedésében vagy valamely – egyébként a jog alapján megengedett magatartástól való tartózkodásban, és nem pozitív magatartásban áll. A szolgalmi, időben nem korlátozott jog.

Az ingatlan-csere szerződésben, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre, valamint az ingatlan hasznosítási jogát megszüntető szerződés rendelkezései alapján a jogi helyzet teljes mértékben tisztázott az uralkodó telek mindenkori tulajdonosának, birtokosának javára.

A sétány megnyitásának jogi akadályai:

- a területhasználati jog határozatlan idejű, időben nem korlátozott
- a területhasználati jog ellenszolgáltatással járt
- a területhasználati jog a földhivatali nyilvántartásban bejegyzett
- a Balaton-parti Kft. kereskedelmi tevékenységének joga is kivásárlásra került.

Az önkormányzat nem rendelkezik olyan jogi eszközzel, amely jogszerűen biztosítaná a Parti sétány időszakos megnyitását a gyalogos forgalom előtt.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és az Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság tárgyalja, a bizottságok álláspontját/véleményét a bizottsági elnökök a képviselő-testület ülésén ismertetik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozati javaslat tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az **„a Parti sétány gyalogos forgalom számára történő időszakos megnyitásának jogi helyzete ”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Parti sétány gyalogos forgalom számára történő megnyitáshoz jogi eszköz nem áll a rendelkezésére. Az előterjesztésben foglaltakra figyelemmel a parti sétány időszakos megnyitásától eltekint.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023.március 6.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester