



Veresegyház Város Polgármestere

2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28 – 588-600 Fax: 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

- Tárgy:** A Veresegyház, Arany János utca páratlan oldalán található önálló ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezése.
(Veresegyház, 1408/2 – 1408/17 hrsz.)
- Készítette:** Moldvay Miklós ingatlangazdálkodási főmunkatárs,
Polgármesteri és Jegyzői Kabinet
Garai Tamás - jegyző
- Látta és ellenjegyzi:** Székelyné Szabó Andrea aljegyző
- Tárgyalja:** Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés **nyílt/zárt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **egyszerű/minősített** többség szükséges.

Előterjesztés

Tárgy: A Veresegyház, Arany János utca páratlan oldalán található önálló ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezése. (Veresegyház, 1408/2 – 1408/17 hrsz.)

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

A mellékelt térképen látható (1408/2 – 1408/17 hrsz-ú) 16 db, átlagosan 140 m² terület nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a tulajdoni lapok tanúsága szerint, 1996.10.09-én jött létre, a tulajdonszerzés jogcímeként az „1990. évi LXV. tv” (régí önkormányzati törvény) szerepel. Az ingatlanok természetben az Arany János utca páratlan oldalán lévő ingatlanok közvetlen farmezsgyéjén, a Fenyves felőli oldalon helyezkednek el.

A telekalakításra vonatkozóan azt tudjuk, hogy az ingatlanok a 1408/1 hrsz kivett közterület megosztásából (jelenleg is Fenyves) úgy alakultak ki, hogy nem egy egységes ingatlantest került létrehozásra, hanem az akkori tulajdonosi viszonyokat, telekhatárokat figyelembevéve minden ingatlan hátsó részén 16 db önálló „kis telek” jött létre.

Megkerestük a Pest megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztálya 6-ot, hogy az 1996-ban létrejött ingatlanok tulajdonjog-bejegyzéséről információt kérjünk, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló iratok (telekalakítási vázrajz, szerződések) másolatát részünkre megadják. A Földhivatal válaszában nem tudott érdemi információval szolgálni a bejegyzések tárgyában, az irattárban erre vonatkozó iratokat nem találunk.

Az Arany János utcai kérdéses területen lévő ingatlanokat az 1960-as -70-es években vontak ki művelésből az önkormányzat, és értékesítette azokat családi házas beépítés szerint. Tértérükük 680-730 m² között változik a tulajdoni lapok alapján.

A helyszínt megvizsgálva azt tapasztaltuk, hogy az 1996 -ban megosztással létrejött kis ingatlanok fizikailag nem láthatók és nem különülnek el az Arany János utca felé eső beépített ingatlanoktól, a mellettük lévő tulajdonosok és jogutódaik azokat különböző beépítésekkel (garázs, melléképületek) és műveléssel sajátjukként használják. Ezt a Google Maps műholdas térképére vetített telekhatárok is jól mutatják.

2019-ben önkormányzatunk a „kis telkek” természetbeni helyzetének meghatározására földmérést végeztetett, mely során megállapította, hogy az önkormányzati tulajdonú kis ingatlanok telekhatára természetben megegyezik az Arany János utca páratlan oldalán az 1-31. házszámokhoz tartozó ingatlanok telekhatárával, azaz a kis ingatlanok a tulajdonosok telkén belül helyezkedik el. Ebben a kérdésben felvetődik, hogy az 1996-ban létrejött ingatlan megosztás valamely hiba folytán „a tulajdonosok telkéből” alakította ki a kis telkeket, de szóba jöhet az 1960-70-es évekbeli eredeti parcellázási mértéktévedés is.

A fenti helyzet jogi feloldására és az ingatlanok rendezésére vonatkozóan az Önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.07.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdésének a) pontjában megfogalmazott rendelkezések jelenthetnek megoldást, ami annyit jelent, hogy az ingatlanokat a tulajdonosok részére térítésmentesen az önkormányzat átadja.

11. §

(1) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát, illetve használatát ingyenesen vagy kedvezményesen átruházni csak közfeladat ellátás céljából lehet:

a.) ingatlanok tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében

b.) más önkormányzat vagy állami szerv

c.) közalapítvány javára, alapítványi hozzájárulás jogcímén

Az önkormányzati közfeladat ellátás fogalmát a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv) 13.§ (1) bekezdéséből eredően kapjuk:

13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;

Így tehát jelen esetben az „ingatlanok tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében” „településrendezés” -t végzünk, amely a természetbeni helyzethez igazított telekhatárok rendezését és a kis területek térítésmentes átadását jelenti az önkormányzat részéről a tulajdonosok számára.

II.

A fenti ügynek azonban van egy másik, ettől jogilag elkülöníthető, ugyanakkor részben kapcsolódó és rendezést igénylő előzménye, amely 2009-re nyúlik vissza.

2009. év végén az Önkormányzat munkatársai észlelték, hogy az Arany J. utcai páratlan házszámokhoz tartozó tulajdonosok egy része az önálló kis ingatlanok területén túl – a Veresegyház belterület 1408/1 hrsz-ú, (Fenyves) kivett közterület megnevezésű ingatlanból különböző nagyságú területrészeket kerítettek hozzá (a mellékelt térképen zöld színnel jelölten) a tulajdonukat képező Arany János utcai ingatlanokhoz. Erre figyelemmel az érintett lakókat az akkori jegyző tájékoztatta arról, hogy az elkerítések illegálisak és jogellenesek. Erről egy megbeszélés és jegyzőkönyv készült a régi Polgármesteri Hivatal tanácsstermében 2010. márciusában. (jegyzőkönyv mellékelve) A megbeszélés lényege az volt, hogy amennyiben egységes szándék jelentkezik a lakók részéről, akkor figyelembe véve a terület adottságait (magasfeszültségű távvezeték és annak védőtávolságát) a tulajdonosok vásárolhatnak a „túlkerített” Önkormányzati tulajdonú ingatlanból. A vásárlásokra érdeklődés hiányában nem került sor és a túlkerítések elbontása sem történt meg.

2019-ben a terület rendezésének kérdése ismét előtérbe került, egyben az érintett lakosok felszólítást kaptak Hivatalunktól a túlkerítések elbontására. A felszólításra a tulajdonosok egy része a megadott határidőre elbontotta az illegálisan létrejött kerítéseket, azonban egyes tulajdonosok elbirtoklásra hivatkozva nem kívánják helyreállítani az eredeti állapotot.

Önkormányzatunk az I. pontban vázolt kis ingatlanok térítésmentes átadásán túl a 1408/1 hrsz ingatlanból további területet nem kíván értékesíteni, tekintettel az e területen jövőbeni lehetséges út- és területfejlesztések miatt.

Fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az Arany János utca jelen előterjesztésben vázolt ingatlan-rendezési döntésekhez járuljon hozzá.

Melléklet: - a 1408/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap másolata és helyszínrajza,

Veresegyház, 2020.december 7.


Pásztor Béla
polgármester

Határozati javaslat:

1./ Veresegyház Város Önkormányzat Képviselőtestülete hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Veresegyház belterület 1408/2 – 1408/17 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanoknak a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv (Mötv) 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az Mötv. 107. § utolsó mondata, valamint Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.07.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdésének (a pontjában meghatározott rendelkezései alapján, a Veresegyház Arany János utca 1-31. számú ingatlanok tulajdonosai részére történő térítésmentes átadásához.

A terület átadással, valamint az ingatlanhoz csatolással kapcsolatban felmerülő ingatlanbejegyzési és egyéb felmerülő költségeket – ide nem értve a szerződéskötés ügyvédi költségeit — a tulajdonosok kötelesek viselni.

2./ A Képviselőtestület kinyilvánítja, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Veresegyház belterület 1408/1 hrsz-ú, kivett közterület megnevezésű, önkormányzati forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlanok az Arany János utca páratlan oldalán lévő egyes tulajdonosok részéről fennálló elbirtoklási igényét vitatja, nem ismeri el, a túlkerített részek használatához nem járul hozzá, egyben az ingatlanon jogellenesen kiépített kerítést a tulajdonosok költségére elbontatja.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés I. részében felvázolt tényállás alapján az 1. pontban meghatározott és átadásra kerülő ingatlanokkal kapcsolatos szerződés előkészítésére és aláírására, valamint az előterjesztés II. részében leírt tényállás alapján a 2. ponthoz kapcsolódó, szükséges intézkedések megtételére.

4./ A Képviselőtestület felhívja a Jegyzőt, hogy a fenti ingatlanok átadásából keletkezett változást a vagyon-nyilvántartásban és a Földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző