

Száma: HAJ/15986-10/2019.

Előkészítő: Kónya Brigitta vagyonszoport vezető

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

E L Ő T E R J E S Z T É S

az önkormányzat tulajdonát képező, Hajdúnánás 5535 helyrajzi számú 5665 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan telekhatárának rendezéséről

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 290/2016. (X. 27.) számú Képviselő-testületi Határozatával döntött arról, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, Hajdúnánás 5535 helyrajzi számú 5665 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan megosztását kezdeményezi a területileg illetékes Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörményi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál, és a kialakuló telkeket az önkormányzat üzleti vagyonába sorolja be. 291/2016. (X. 27.) Határozata értelmében pedig a Képviselő-testület elhatározta a kialakuló telkek 6000,-Ft/m² áron történő értékesítését.

A telekalakítás során az önkormányzat által megbízott földmérő jelezte, hogy az ingatlan megosztása túlépítés miatt nem lehetséges. A túlépítéssel érintett 5554 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát értesítettük a fennálló helyzetről, és megoldásként kínáltuk fel a túlépítéssel érintett ingatlanrész korábbi testületi döntésnek megfelelő – 6000,-Ft/m² áron történő megvásárlását, hiszen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5.28. § (1) bekezdésének b) pontjában a következőképpen rendelkezik ezekben az esetekben: „Ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határain túl építkezett, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható.”

Az 5554 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa elfogadta az ajánlatunkat, és a vonatkozó jogszabályok, valamint a Képviselő-testület 26/2017. (I. 26.) számú Képviselő-testületi Határozata alapján versenytárgyalásos pályázati eljárás keretében telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötésére került sor.

A földmérő ezt követően azt jelezte felénk, hogy meglátása szerint az 5535 helyrajzi számú ingatlan hátsó szomszédjainak kerítése is az önkormányzat ingatlanán kerültek elhelyezésre – ezt mutatja a mellékelt térkép részlet -, ennek érdekében elvégezte a terület pontos kitűzését, melyről a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak értesítést küldött már annak megjelölésével, hogy a kerítésük nem az ingatlanjuk jogi határán áll.

2018-ban az 5553 helyrajzi számú ingatlan egyik tulajdonosa vette fel hivatalunkkal a kapcsolatot, leírta, hogy kerítése már az ingatlan megvásárlásakor (több mint 15 éve) a jelenlegi helyén állt, így ő elbirtoklási jogával kíván élni. Ezt követően minden érintett telek tulajdonosát értesítettünk a fennálló helyzetről több lehetőséget megjelölve a helyzet rendezésére. Az érintett 12 tulajdonosból 2 fő nem válaszolt, négyen vállalnák a kerítés telekhatárra történő átépítését, míg hatan jogászhoz fordultak, aki az elbirtoklást javasolta számukra.

A Ptk. 5:44. § (1) bekezdése alapján elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

Az ingatlanok tulajdoni lapjai alapján egyértelmű, hogy – egy kivétellel – több, mint 15 éve vásárolt ingatlanokról van szó, és tudomásunk arról nincs, hogy a kerítések mikor kerültek jelenlegi helyükre.

Természetes van lehetőség peres eljárásra, azonban valószínűsíthető, hogy bizonyítás hiányában a bíróság a tulajdonosok álláspontját támogatná döntésével. Egy ilyen procedúra jelentős költségeket jelentene önkormányzatunk számára, elbirtoklási megállapodás megkötésével azonban minden költség – ide értve a telekalakítás díja, földhivatali eljárási díjak, ügyvédi költségek – az üdülőtulajdonosokat terheli majd.

Az önkormányzati vagyronról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (1) bekezdésének a) pontja kimondja, hogy a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyak elidegenítésének, megterhelésének, vállalkozásba bevitelének joga.

Ugyan az egyes elbirtoklási szerződések nem lépik túl ezt a határt, azonban az elbirtoklással érintett, a jelenleg az önkormányzati tulajdonban lévő 5535 helyrajzi számú 5665 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értéke a testület által meghatározott 6.000 Ft/m²-es áron lényegesen meghaladja azt, és a testületi döntés kihatással van a 290/2016. (X. 27.) számú Képviselő-testületi Határozat végrehajtására is, így kérem a testület döntését az előterjesztésben vázolt kérdésben.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

Határozati javaslat – ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

A. változat

az önkormányzati vagyronról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján úgy határoz, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 5535/6-11 helyrajzi számú ingatlanokkal szomszédos üdülők tulajdonosaival a fennálló állapot rendezése érdekében elbirtoklási megállapodást köt a mellékelt vázrajznak megfelelően.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az elbirtoklási megállapodások aláírására.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

B. változat

az önkormányzat tulajdonát képező 5535/6-11 helyrajzi számú ingatlanokkal szomszédos üdülők tulajdonosaival nem köt elbirtoklási megállapodást. A képviselő-testület a fennálló állapot rendezése érdekében az alábbi két lehetőséget ajánlja:

- 1./A túlépítéssel érintett ingatlanrész 290/2016. (X. 27.) számú Képviselő-testületi Határozatnak megfelelő –,-Ft/m² áron történő megvásárlása.
- 2./ Az érintett üdülőingatlan tulajdonosok a földhivatali állapotnak megfelelően saját költségen állítsák helyre az ingatlan határvonalát.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza az adásvételi szerződések aláírására.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

Hajdúnánás, 2019. május 20.

Szólláth Tibor
polgármester