

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2023. október 26-i soron következő ülésére

Tárgy: A 098 hrsz-ú önkormányzati ingatlan fenntartása

Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 26/2020. (III.31.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (Nfatv.) 21. § (3a) bekezdése alapján vételi ajánlatot tesz a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Nemzeti Földügyi Központnak a Magyar Állam résztulajdonában lévő Remeteszőlős, külterület 098 helyrajzi számon felvett, szántó művelési ágú, 2.294 m² területű ingatlan 28/668 tulajdoni hányadára.

Több levélváltást és kettő év elteltét követően a Nemzeti Földügyi Központ Vagyongazdálkodási Főosztálya 2023.01.19. napon levelet küldött nekünk, melyben arról tájékoztattott, hogy a jogügylet döntésre történő előkészítése érdekében – a fenti szabályoknak megfelelően – elvégezték az értékbecslést, mely szerint a megállapított forgalmi érték 134.100 Ft. A vételárat a Képviselő-testület 2/2023. (I.26.) önkormányzati határozatában elfogadta.

A fenti folyamatot követően aláírtuk az adás-vételi szerződést, így a 098 helyrajzi számú ingatlan 28/668 hányada tulajdonunkba került.

(Itt jegyzem meg, hogy a 2020. év márciusában megkerestük a fenti ingatlan tulajdonosait, esetleges eladási szándékukról érdeklődve. A megkeresés a 18/2020. (II.24.) önkormányzati határozatban foglaltak alapján történt.)

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 2023.10.11. napon minden résztulajdonost – köztük Önkormányzatunkat is – megkeresett azzal kapcsolatban, hogy a kérdéses ingatlan hasznosítási kötelezettségének tegyen eleget, mivel a kérdéses ingatlanrész elhanyagolt, gyomos állapotú.

Tekintettel a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bekezdésében foglaltakra ez azt jelenti, hogy kötelesek vagyunk legalább a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni.

Vagyis évente kettő alkalommal az ingatlant le kell kaszálnunk, különben földvédelmi bírságot szabnak ki ránk. Tekintettel arra, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, így megállapítható, hogy a 10 tulajdonost terheli a fenti kötelezettség.

A kötelezés okán megkerestem a tulajdonos társakat egyeztetve velük a kérdést. Jeleztem, hogy az Önkormányzat lekaszáltatja a területet, de a tulajdoni arányokban kérjük a kaszási díjhoz történő hozzájárulást. A válaszolók mindegyike vállalta, illetve újra rákérdeztek az önkormányzati vásárlási szándék kérdésére.

Áttekintve az ingatlan tulajdonosi szerkezetét láthatóvá vált, hogy három olyan tulajdonos is szerepel a tulajdoni lapon, akik vélhetőleg elhunytak, de utánuk a hagyatéki eljárást nem folytatták le. Mindez alapján jeleztem nekik, hogy a megfelelő képviselő-testületi döntést követően Remeteszőlős Község Önkormányzata kezdeményezni fogja a póthagyatéki eljárások elindítását. Ennek lefolytatását és eredményes lezárását követően meg fogunk minden tulajdonostársat keresni.

Összességében tehát javasolom a döntés meghozatalát arra vonatkozóan, hogy a három – vélhetően elhunyt – tulajdonostárs tekintetében indítsuk el a póthagyatéki eljárást, úgy mint az eljárásban érdekelt tulajdonostárs. Itt kell megjegyezni, hogy 2023. július 1-jétől, ha nincs fellelhető örökös az elhunytak, akkor a belföldi ingatlanja és az ott található ingóságok is a települési önkormányzaté lesznek.

Erről a 2022. évi LI. törvény – mely a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt módosítja – rendelkezik, mely átalakítja a törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezéseket, a következők szerint:

7:74. § [Az állam szükségképpen törvényes öröklése és az önkormányzat törvényes öröklése]

(1) Más örökös hiányában – ideértve azt is, ha a települési önkormányzat mint törvényes örökös az örökséget visszautasítja – az állam a törvényes örökös.

(2) Az államot mint törvényes örököst az örökség visszautasításának joga nem illeti meg.

(3) Az (1) bekezdéstől eltérően az örökhagyó tulajdonát képező belföldi ingatlan esetében más örökös hiányában – ide nem értve, ha az örökhagyónak az örökség visszautasítása folytán nincs más örökös – az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvényes örökös.

(4) A (3) bekezdés szerinti öröklés alá esik az ingatlanon található azon ingó dolog is, amely az örökhagyó tulajdonában állt halálakor.

(5) Nem esik a (3) bekezdés szerinti öröklés alá azon ingatlan, amelynek bármely alrészlete állami tulajdonba kerülése esetén a nemzeti földalapról szóló törvény hatálya alá tartozna, vagy gazdaságnak minősülő dologösszesség részét képezi.

A póthagyatéki eljárás indítása nem csak azért érdekünk, mert a kérdéses ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettebbek lesznek, hanem azért is, mert akár arra is lehet esély, hogy az elhunyt tulajdonos társnak nincs örököse, így az Önkormányzat tulajdonába kerülhet a megadott tulajdonrész.

Határozat javaslat:

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Remeteszőlős, külterület 098 helyrajzi számon felvett, szántó művelési ágú, 2.294 m² területű ingatlan tulajdoni viszonyainak rendezése érdekében póthagyatéki eljárást kíván elindítani azon résztulajdonosok esetében, akik – születési évük alapján feltételezhetően – elhunytak.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a póthagyatéki eljárások elindítására azzal a kikötéssel, hogy Remeteszőlős Község Önkormányzata élni kíván a a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 7:74. §-ban foglaltakkal.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: polgármester

Remeteszőlős, 2023. október 20.

Szathmáry Gergely
polgármester