

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
2023. december 15-i soron következő ülésére

**Tárgy:** 096 helyrajzi számú ingatlan bekebelezése

Remeteszőlős Község Önkormányzata ajándékozás révén tulajdonrészhez jutott a Remeteszőlős, külterület 096 helyrajzi számú ingatlanban. A tulajdoni részarányunk 52/968.

A 0,1663 ha területű, 2,31 AK értékű ingatlanak 17 tulajdonosa van.

Az egyik résztulajdonos – Nemesánszky András Zoltán – megkereste az összes tulajdonostársat, melyben kezdeményezte a fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetését, értékesítéssel, egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétel útján.

Erre a földéken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (későbbiekben: Fokfttv) 16.§ (1) bekezdése adott felhatalmazást, a következők szerint:

*16. § (1) Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan, a 2. alcím szerinti megosztásnak nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.*

Mindez azt jelenti, hogy osztatlan közös tulajdon esetén bármelyik tulajdonos kezdeményezheti ezt az alábbiak szerint:

- Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését (kivéve: a Fokfttv 17. §)
- Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a bekebelezési szándékot bejelentő iratban szereplő összeghez képest a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.
- A többi tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan Nemzeti Földügyi Központ által megállapított értékének megfelelő összeget kell megfizetnie.
- Ha a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, vagy a többi tulajdonostárs nem ért egyet a bekebelező tulajdonostárs által az értékbecslési ajánlat figyelembevételével ajánlott összeggel, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet. Az új értékbecslési szakvélemény elkészítésének költségeit a bekebelező tulajdonostárs abban az esetben viseli, ha annak elkészítését ő kezdeményezte, vagy ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg legalább 20%-kal meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget. Ha több új értékbecslési szakvélemény készült, azt kell figyelembe venni, amelyben a legmagasabb összeg szerepel.
- Az ellenérték megfizetését – annak összegétől függetlenül – a föld fekvése szerint illetékes bíróságnál letétbe helyezéssel kell teljesíteni.
- Az e szerinti bekebelezés esetén a tulajdonszerzés jogcíme közös tulajdon megszüntetése.
- A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló okiratként a bekebelező egyoldalú jognyilatkozata is elég, így tulajdonossá válik.

Az ügygel kapcsolatban nagyon fontosak a Fokfttv 17. § (1) bekezdésében foglaltak:

- Az ingatlanban az osztatlan közös tulajdon megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki
  - a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel,
  - b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte, vagy
  - c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel.

Összességében tehát amelyik tulajdonostárs (ha és amennyiben érvényesek rá a Fokfttv 17. § (1) bekezdésében foglaltak) elindítja ezt a bekebelezési eljárást (osztatlan közös tulajdon megszüntetése vétellel, egyetlen tulajdonostárs által), az végig tudja vinni az ügyet úgy, hogy a tulajdonostársakkal nem kell megállapodnia. Teheti ezt olyan áron, melyet az Nemzeti Földügyi Központ (NFK) meghatároz. Csak akkor lehet ezt megakadályozni, ha valamelyik tulajdonos – új értékbecslési szakvéleménnyel – olyan árat mutat ki, amelyet a bekebelező már nem akar kifizetni.

Fontos, hogy mindezt az teheti meg, aki legalább 3 éve résztulajdonos az ingatlanban.

Mindezek alapján a bekebelezési szándékkal minket megkereső tulajdonostárs jogszerűen járt el és az Önkormányzatnak nincs lehetősége ezt a folyamatot megakasztani, mivel nem vagyunk 3 éve tulajdonosok az ingatlanrészben. Erről önkormányzati ügyvédünkkel tárgyaltam, akinek jogi szakvéleménye ezt megerősíti. Ezt mellékelem jelen előterjesztéshez.

Összességében tehát Nemesánszky András Zoltán tulajdonostárs Remeteszőlös Község Önkormányzatának tulajdonrészéért 7.680 Ft összeget ajánlott fel, az NFK által közzé tett 64.000 Ft/AK érték alapján. Az NFK közzé tett egy ún. Osztóprogram alkalmazást, amelyen keresztül ezek az ügyek lefolytathatóak. A társtulajdonosi értesítést jelen előterjesztéshez mellékelem.

A fenti helyzet durva kényszerpályának tűnik, csupán egy enyhíti a rossz érzést: a tulajdonrészhez ingyen, ajándékozással jutottunk.

**Határozat javaslat:**

Remeteszőlös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Remeteszőlös, külterület 096 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, Nemesánszky András Zoltán tulajdonostárs által indított bekebelezési eljárásra vonatkozó beszámolóban foglaltakat tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Remeteszőlös, 2023. december 6.

Szathmáry Gergely  
polgármester

**ÉRTESÍTÉS FÖLDÖN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON  
MEGSZÜNTETÉSÉNEK KEZDEMÉNYEZÉSÉRŐL  
AZ INGATLAN EGYETLEN TULAJDONOSTÁRS ÁLTALI TULAJDONBA VÉTELE ÚTJÁN**

**Tisztelt Tulajdonostársam!**

Alulírott **Nemesánszky András Zoltán** (születési családi- és utónév: Nemesánszky András Zoltán, születési hely és idő: Budapest, 1945. 02. 03., anyja születési neve: Weber Margit, állampolgárság: magyar, személyi azonosító jele: ....., személyi igazolvány száma: 388058NE, adóazonosító jele: 8349372133), **8237 Tihany, Kenderföld út 13. sz. alatti lakos** (képviselőként dr. Nyáry György ügyvéd, KASZ: 36066363, a Nyáry és Társai Ügyvédi Iroda tagja, 1054 Budapest, Széchenyi u. 8. fsz.), mint **tulajdonostárs**, ezúton kezdeményezem a **Remeteszőlős**, külterület **096** helyrajzi számú, **0,1663** ha térmértékű, **2,31** AK értékű, **szántó művelési ágú** ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetését a Fokfttv. 16. § (1) bek.-re tekintettel. Mivel az az egész ingatlan területe 0,1663 ha, így megállapítható, hogy az ingatlanból nem alakítható ki legalább két darab, területi minimumnak megfelelő ingatlan, így az ingatlan megosztásának nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.

A Fokfttv. 17. § (1) bek. a) pontja alapján a bekebelezésre jogosult vagyok, mivel az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezem tulajdonrészrel, valamint a Fokfttv. 16. § (2) bek. alapján, mivel az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának a bekebelezését.

A 647/2020. (XII.23) Korm. rendelet 22. § (1) bek. alapján értébecslési ajánlatként a Nemzeti Földügyi Központ által közzétett értébecslési ajánlatban megállapított értéket kell megajánlanom, mely jelen – Pest megye, Budakeszi járás, szántó művelési ágú – esetben **64.000 Ft/AK**, így tulajdonostársamnak ezzel megegyező összegű ellenértéket ajánlok fel, az alábbiak szerint:

Tulajdonostárs neve és címe	Tulajdoni részaránya	Terület /négyzetméter	AK érték	Bekebelezésre kerülő tulajdonrész ellenértéke/Ft
Keleti Ernő László /1015 Budapest, Batthyány u. 28-30. VI/31.	16/968	27,5	0,04	2560
Dr. Nemesánszky Elemér /1029 Budapest, Szívvirág u. 35.	52/968	89	0,12	7680
Dr. Nemesánszky László Zoltán /1025 Budapest, György Aladár u. 19/B/1.	24/968	41,2	0,06	3840
Tímkó Lászlóné /1026 Budapest, Ervin u. 7. I/2.	32/968	55	0,08	5120
Eleőd Kristóf Imre /1025 Budapest, Kikelet u. 23. II/1.	44/968	75,6	0,10	6400
Dr. Tar Mária Gabriella /1133 Budapest, Kárpát u. 10. VI/22.	32/968	55	0,08	5120
Huzella Gábor Tivadar /1031 Budapest, Kadosa u. 42. I/4.	172/968	295,5	0,41	26240
Dr. Timár István /1021 Budapest, Kuruclesi út 11/C	8/968	13,8	0,02	1280
Mészáros Ágnes Sarolta /2094 Nagykovácsi, Pipacs u. 10.	304/968	522	0,73	46720
Tóth Lajos /3525 Miskolc, Tárkányi Béla u. 5.	4/968	6,9	0,01	640
Botos Gyöngyi Ilona /1221 Budapest, Aranyfácán u. 22.	8/968	13,8	0,02	1280
Eleőd Kinga /1053 Budapest, Királyi Pál u. 16. I/2.	86/968	148	0,20	12800
Eleőd Ákos /1125 Budapest, Galgóczy köz 5.	86/968	148	0,20	12800
Katonkáné Som Ágnes Judit /1203 Budapest, Hársfa sétány 19. I/9.	8/968	13,8	0,02	1280
Som István /1201 Budapest, Akácfa u. 14.	8/968	13,8	0,02	1280
Remeteszőlős Község Önkormányzata / 2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10.	52/968	89	0,12	7680
		<b>1607,9 nm</b>	<b>2,23 AK</b>	<b>142.720 Ft</b>

A bekebelezésre kerülő ingatlanrész bekebelezési ellenértéke összesen: 142.720 Ft.

A terület egészére, azaz 2,31 AK értékű ingatlan tekintetében a becsérték összege összesen 147.840 Ft.

Budajenői Közös  
Önkormányzati Hivatal  
Remeteszőlős-i Kirendeltség

2023 NOV 20.

Előadó: *S/327/2023*

Előszám: *S/327/2023*

Melléklet:

Amennyiben Ön a részére ajánlott ellenértékkel nem ért egyet, úgy igazságügyi szakértővel értékbecslési szakvéleményt készíttethet. Felhívom a figyelmét arra, hogy 30 napon belül nyilatkozhat az ingatlant érintő bekebelezési szándékáról a Fokftv. 32. § (2) bek.-ben foglaltak szerinti ellenérték megjelölésével (licit), ha a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Fokftv. 17. § (1) bek. alapján jogosult.

Kérem, hogy jelen értesitésem kézhezvételétől számított 30 napon belül postai válaszlevél útján, teljes bizonyító erejű magánokiratban – két tanú előtt aláírt vagy ügyvédi, ellenjegyzéssel ellátott okirat – adja meg az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit (pl. bankszámlaszámát, ahova az ellenérték megfizetését várja). Ha az ingatlanon valamely tulajdonostársam tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy lenne megtalálható, úgy az értesített tulajdonostársnak nyilatkoznia kell annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében.

Nyilatkozom arra vonatkozóan, ha a Fokftv. 16. § (3) bek. alapján a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, az eljárás kezdeményezésére vonatkozó valamennyi okiratot a ténylegesen bekebelezni jogosult tulajdonostárs részére átadom.

Nyilatkozom továbbá arra vonatkozóan, ha a Fokftv. 16. § (3) bek. alapján a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, és a földrészleten a tulajdonában álló és a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, nyilatkozom annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében, továbbá megjelölésre kerül az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételek.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. hasznosítási kötelezettség teljesítésére 2023. október 3. napján kelt 10.728/1/2023. sz. határozatában 30 napos határidővel felszólította a tulajdonostársakat. Amennyiben az osztatlan közös tulajdon megszüntetését követően megszerzem bekebelezés útján az egész ingatlan tulajdonjogát, úgy vállalom, hogy eleget teszek az előírt hasznosítási kötelezettségnek, illetve, amennyiben a földhivatal részéről bírság kiszabása történik, úgy azt a hatóság részére megfizetem.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése után az illetékes földhivatalhoz már korábban benyújtott használati rend szerint történik az osztatlan közös tulajdon megosztása.

Felek megállapítják, hogy jelen esetben a Fokftv. 4. § (3) bek.-ben foglalt visszautasítási okok nem állnak fenn.

Nyilatkozom, hogy a telekkönyvi bejegyzés szerint a kérdéses ingatlanak 32/968 tulajdoni hányadban vagyok a tulajdonosa, ami megfelel 55 nm térmértékű, 0,08 AK értékű termőföldnek.

A bekebelezés eredményeképpen az ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, területe és AK értéke nem változik, az ingatlan egyedüli tulajdonosa ugyanakkor én leszek.

Kelt: Budapest, 2023. 11. 15.

Tisztelettel:

**Dr. Nyáry György ügyvéd**  
KASZ: 36066363  
Nyáry és Társai Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Széchenyi u. 8. fsz. 4.  
Tel./Fax: 0036-1-3123391  
Nemesvánszky András Zoltán tulajdonostárs  
Képv. dr. Nyáry György ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem: *dr. Nyáry Kristóf*  
Budapesten, 2023. 11. 15. napján dr. Nyáry Kristóf ügyvéd  
Székhely: 1054 Budapest, Széchenyi u. 8. fsz.

**DR. NYÁRY KRISTÓF**  
KASZ: 36073792  
Nyáry és Társai Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Széchenyi u. 8. fsz. 4.  
Tel./Fax: 0036-1-3123391

Szathmáry Gergely úrnak,  
polgármester

Remeteszőlős Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Nemesánszky András Zoltán tulajdonostársnak Remeteszőlős külterület 096 helyrajzi szám alatt nyilvántartott szántó művelési ágú ingatlanon Remeteszőlős Község Önkormányzat részarány-tulajdoni hányadának bekebelezésére irányuló kezdeményezésére a véleményem a következő.

1./ A kezdeményezés érdemét érintően nem találtam olyan kérdést, amely jogi érvelést és okfejtést igényelne. A kezdeményezés az irányadó jogszabály, a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvénynek (Foktftv.) a kezdeményezésben felhívott szabályai alapján a kezdeményező jogosult az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének kezdeményezésére. Tekintettel arra, hogy a Foktftv. 16. § (1) bekezdése alkalmazható, mert az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a Foktftv. 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan, vagyis megosztásnak nincs helye, ezért az ingatlant egyetlen tulajdonostárs magához váltással tulajdonba veheti.

1.1. A jogosultság kérdésével foglalkoznom kell, mert a világhálón több helyen is, mint például a Ki szerezhet tulajdont cím alatt a következő szerepel: „Osztatlan közös tulajdonból tulajdoni hányadot csak olyan tulajdonostárs szerezhet, aki az adott ingatlanon legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel, amelyet öröklés jogcímen vagy közeli hozzátartozójától szerzett.” Ez téves, azt a látszatot kelti, hogy ezek a feltételek ún. együttes feltételek. Kétségtelen, hogy a Foktftv. 17. § (1) bekezdése megtévesztő, mert az a) pont után nem szerepel a „vagy” szó.

Helyes értelmezés és alkalmazás: „Az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel; b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte; vagy c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte ([https://gazdakontroll.hu > uploads > 2021/11](https://gazdakontroll.hu/uploads/2021/11)).

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal honlapján ez található: „Akár megosztásról, akár bekebelezésről legyen szó, csak akkor szerezhet valaki többlettulajdont, ha már legalább 3 éve rendelkezik az ingatlanban tulajdoni hányaddal, vagy a hányadát közeli hozzátartozójától, vagy öröklés útján szerezte meg. Ezen jogintézmények egyszerű, hatékony és ügyfélbarát módon teszik lehetővé azt, hogy megszűnjön a sokszor gondokat jelentő osztatlan közös tulajdon.,,

1.2. Ebből is következik, hogy Remeteszőlős Község Önkormányzat bekebelezési szándéka kizárható a három évi használat hiányában. Más kérdés, hogy abban az esetben, ha meglenne a 3 év, akkor is aggályok merülnek fel. A Foktftv. 17. § (2) bekezdés szerint „Az e törvény alapján történő földtulajdonszerzés esetén a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdését, valamint a 12-17. §-át nem kell alkalmazni.” Ebből következik, hogy a Földforgalmi törvény 11. §-át alkalmazni, amelynek (2) bekezdés c) pontja szerint a föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából szerezheti meg.

Az ajándékozási szerződés 4./ pontja szerint: „A Megajándékozott kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon levő részaránytulajdont településfejlesztés céljára szándékozik hasznosítani, gazdasági övezetet kíván kialakítani.,,

2./ Az érdemet közvetlenül nem érintő kérdések felmerültek.

2.1. Az értékbecslési ajánlat kérdése. Bizonyára ezt Ti már ellenőrizték. Gondolom szakértő közreműködését nem kérték, hiszen nem várható, hogy az ajánlat összegének tízszerese lenne, de a szakértő költsége ennél több lehet.

2.2. Sajátos, hogy az ügyvéd a kezdeményezéshez nem csatolta a meghatalmazását, a kezdeményezési nyilatkozatot Nemesánszky András Zoltán tulajdonostárs teszi, aláírója pedig az ügyvéd. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdése szerint, ha az ügyvédi tevékenység gyakorlásához az ügyfél képviselete szükséges, a képviseleti jog létesítéséről meghatalmazást kell kiállítani a megbízott részére. A (2) bekezdés rögzíti, hogy az ügyvédi tevékenység gyakorlására adott meghatalmazást írásba kell foglalni, és annak tartalmaznia kell a megbízott elfogadó nyilatkozatát is. Az e bekezdésnek megfelelően kiállított meghatalmazás teljes bizonyító erejű magánokirat.

2.3. Az utolsó előtti bekezdésben a következő mondat szerepel: „ Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése után az illetékes földhivatalhoz már korábban benyújtott használati rend szerint történik az osztatlan közös tulajdon megosztása.” Ez, legalábbis számomra, érthetetlen mondat, hiszen ha megszűnt az osztatlan közös tulajdon, akkor miért és hogyan lehet az osztatlan közös tulajdont megosztani. Ez nem azonos a Fokftv. 16. § (9) bekezdésében foglaltakkal, amely szerint a földrészlet egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele - az állami tulajdonból kikerülő ingatlanrészen fennállott vagyonezelői jog kivételével - nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földrészletre létrejött és a bekebelezéskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot.

2.4. A kezdeményezés utolsó bekezdése a következőt tartalmazza: „ Felek megállapítják, hogy jelen esetben a Fokftv. 4. § (3) bekezdésében foglalt visszautasítási okok nem állnak fenn.” Ezzel egyet lehet érteni, de felvetődik a kérdés, hogy kik a felek. Úgy tűnik, hogy ez a mondat az ügyvédi megbízási szerződésből került ide.

3./ Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 2023. október 3. napján kelt 10.728/1/2023. számú határozatával a hasznosítási kötelezettség teljesítésére felszólította a tulajdonostársakat. A kezdeményezésben van egy nyilatkozat, amely szerint a kezdeményező eleget tesz a hasznosítási kötelezettségnek és az esetleges bírságot megfizeti.

Üdvözlettel:

Dr. Deák Zsolt ügyvéd