

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2022. január 31-i soron következő ülésére

Tárgy: Remeteszőlős külterületi 096 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának ajándékozási felajánlása

A Remeteszőlős külterületi 096 hrsz-ú ingatlan 1663 m² területű ingatlan résztulajdonosai – ajándékozás címén – felajánlottak mindösszesen 56/968-ad tulajdoni hányadot.

A Képviselő-testület a felajánlást 77/2021. (XI.29.) önkormányzati határozatában megköszönte és elfogadta. A határozatban a Képviselő-testület felkért a szerződés elkészítésére és felhatalmazza a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Ennek megfelelően megkerestem önkormányzati ügyvédünket, dr. Deák Zsoltot, aki megkezdte az ajándékozási szerződés előkészítését. Ügyvéd úr az iratok áttekintése után készített egy rövid leírást a folyamatot leírva.

A leírást mellékelem jelen előterjesztéshez.

Ügyvéd úr felhívta a figyelmemet arra, hogy az eddig meghozott határozatunk előzetes szándéknyilatkozatnak tekinthető és kérte egy új – a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénynek megfelelő – határozat meghozatalát, melyben célhoz kötöttséget (milyen célra kívánjuk hasznosítani) is rögzítjük.

A fentiek alapján elkészítettem a határozattervezetet, melynek javaslom az elfogadását.

Határozat javaslat

Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt – megerősítve a 77/2021. (XI.29.) önkormányzati határozatot -, hogy a Remeteszőlős külterületi 096 hrsz-ú 1663 m² területű, 2,31 AK értékű ingatlanból – ajándékozás címén – felajánlott, Ajtony Artúr, Ajtony Mária, Ajtony Aranka, Ajtony Andrea tulajdonában álló, mindösszesen 56/968-ad tulajdoni hányadát megköszöni és elfogadja.

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen határozatban rögzíti – hivatkozva a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 11. § (2) bek. c) pontjára -, hogy az ingatlan tulajdonrészt településfejlesztési célból (gazdasági övezet kialakítása) kívánja megszerezni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szerződés elkészítésére és felhatalmazza a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat vagyonrendeletében a vagyongyarapodás kerüljön átvezetésre.

Határidő: 2022.06.30.

Felelős: polgármester

Remeteszőlős, 2022. január 21.

Szathmáry Gergely
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A 096 helyrajzi szám alatti szántóra kötendő ajándékozási szerződéshez előzetesen a következőkre hívom fel a szíves figyelmet.

1./ A korábbi, a 069 hrsz. alatti szántó megvásárlását jogilag megalapozta Remeteszőlős Község Önkormányzat képviselő-testületének 53/2019. (V.28.) önkormányzati határozata, amely rögzítette: "hogyan az ingatlan közösségi kialakításra kívánja megvásárolni, melynek üzemeltetését közfoglalkoztatás keretében kívánja megoldani."

1.1. Ilyen, vagy ehhez hasonló tartalmú határozatra az ajándékozási szerződésnél is szükség lesz. Amit küldtél, az Remeteszőlős Község Önkormányzat képviselő-testületének a 77/2021. (XI.29.) önkormányzati határozata és azt, gondolom, hogy előzetes szándéknyilatkozatnak tekintették, mert az nem több és nem más. Ez nem felel meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) előírásainak és ennek folytán nem használható fel a földhivatali eljárásban.

1.2. Ha netán úgy gondoltátok, hogy az ajándékozáshoz nem kell a fent említett testületi határozat, akkor azt meg lehet érteni, mert a Földforgalmi törvény sajnos ebben a kérdéskörben az értelmezési tévedés lehetőségét hordozza. A Földforgalmi törvény „4. A tulajdonszerzési jogosultság” cím alatt, a 11. § (2) bekezdésében rögzíti, hogy **a föld tulajdonjogát** a c) pont szerint 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. A Földforgalmi törvény „9. Hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződések” cím alatt azt szabályozza a 36. § (1) bekezdés c) pontjában, hogy a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, de ugyanebben a szakaszban, a h) pontban pedig külön is azt jelzi, hogy nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez. Ebből lehet arra is lehet következtetni, hogy a termőföld ajándékozására a 11. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek nem vonatkoznak.

2./ A helyes jogértelmezés lényege, hogy a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja a föld tulajdonjoga megszerzésének feltételeit tartalmazza és az, az ügylet jogcímétől független, vagyis attól, hogy adásvételi szerződés, vagy ajándékozási szerződés alapozza meg a tulajdonjog átszállását.

2.1. Az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló Kézikönyv (HVG-ORAC, 280 B/5 oldal, 2016) 1.2. pontjában a következő szerepel: „Így például a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforg. tv.) 10. §-a bár általában kizárja, hogy jogi személyek - márpedig a helyi önkormányzat a Mötv. 41. § (1) bekezdés első mondata alapján - jogi személy megszerezze, azonban a Földforg. tv. 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján a helyi önkormányzatok közül a települési önkormányzat kizárólag településfejlesztési, szociális földprogrammal és közfoglalkoztatással összefüggő célra megszerezheti termőföld tulajdonát, **sőt, a Földforg. tv. 12. § (2) bekezdése alapján - az előbb hivatkozott szabály alapján a fenti célokra - még ajándékozással is szerezhet termőföldet.**”

2.2. A Kézikönyv „2.1. Az önkormányzati termőföldtulajdon és annak megszerzése” cím alatt a következőket tartalmazza: „2014. május 1-jétől az önkormányzatok továbbra is megszerezhetik a termőföld tulajdonát, azonban a Földforg.tv. 11. § (2) bekezdés c) pontjára figyelemmel ettől az időponttól kezdve az önkormányzati földtulajdon megszerzése korlátozottá és célhoz kötötté vált. A korlátozottságot az jelentette, hogy a fenti rendelkezés alapján a települési önkormányzat csak a település közigazgatási területén fekvő termőföld tulajdonát szerezheti meg, **(--) A célhoz kötöttséget az jelenti, hogy 2014. május 1-jétől a helyi önkormányzat csak közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljából szerezhet termőföld tulajdonát. Bár a törvény nem jelöli meg a településrendezést célként, azonban álláspontunk szerint a településrendezési cél is megalapozhatja a termőföld megszerzését. Más célra a települési önkormányzat nem szerezhet termőföldet.**” (Kiemelések általam)

3./ A fentiekből következik az a kérdés, hogy **a célhoz kötöttséget, azaz például a közfoglalkoztatást hogyan lehet teljesíteni** egy olyan ingatlanon, amely osztatlan közös tulajdonban van, az ajándékozó 52/968 tulajdoni hányaddal, részarány-tulajdonnal rendelkeznek, vagyis a megajándékozott részarány-földtulajdonos a használati jogot hogyan fogja gyakorolni.

3.1. A közös tulajdon lényege, hogy mindegyik tulajdonostárs egy eszmei tulajdoni hányaddal rendelkezik és az ingatlan minden egyes része olyan arányban oszlik meg a tulajdonostársak között, amilyen arányban a tulajdonjoguk fennáll. A tulajdonosok mindegyike jogosult tulajdona használatára, azonban ezt a jogot egyikőjük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. **Az osztatlan közös tulajdon nehezíti is a földhasználatot, az ahhoz kapcsolódó jogok**

érvényesítését, valamint a kötelezettségek teljesítését is. Az eszmei tulajdoni hányadok nem adhatnak választ arra a kérdésre, hogy az egyes tulajdonostársak az ingatlan egyes részeit milyen feltételek szerint használhatják. A gyakorlatban ezt a tulajdonostársak az ún. használatmegosztási szerződéssel oldják meg. A használatmegosztási szerződés lényege, hogy a tulajdonostársak a közös tulajdonú ingatlan területét a véglegesség szándékával, a jogutódaikra is kiterjedő hatállyal felosztják egymás között, vagyis pontosan meghatározzák, hogy az adott tulajdonostárs az ingatlan melyik részét jogosult kizárólagosan használni. A használati megosztásról szóló megállapodáshoz térképi kimutatást szoktunk készíteni és ennek alapján a viták elkerülhetők, **adott esetben ennek alapján bizonyítható, hogy az ún. célhoz kötöttség zavartalan és háborítatlan gyakorlásának nincs akadálya.**

3.2. Ha van az ajándékozónak ún. használatmegosztási szerződésük, akkor minden rendben van, akkor a cél megvalósítható, akkor biztosított az, hogy a mintegy 310 m² nagyságú, pontosan megjelölt, netán bekerített területen a kizárólagos földhasználat megvalósuljon.

3.3. Ha nincs, az más kérdés. Tartok attól, hogy 34 tulajdonostársnál az ajándékozási szerződés megkötése előtt egy ilyen megállapodás megkötésére nem sor esély kínálkozik. Ebben az esetben a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (Foktftv.) sem alkalmazható. Az Foktftv. a megosztással történő megszüntetésnél meghatározza az egyes művelési ágak tekintetében mely területnagyságokat minősít művelésre alkalmasnak, melyek azok a minimum területméretek, amelyeknek a megosztás eredményeképpen létre kell jönniük. Szántó művelés ág esetén a területminimum 10000 m².

Üdvözlettel: D. Zsolt