



Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:
dr. Negyela Katalin aljegyző

ELŐTERJESZTÉS
az Aszód 013/3 helyrajzi számú ingatlan adásvételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Kovácsné Tégen Sára (a továbbiakban: Kérelmező), mint az Aszód. külterület 013/3 helyrajzi számú szántó művelési ágú földterület többségi tulajdonosa 2020. augusztusában kérelemmel fordult Aszód Város Önkormányzata Képviselő-testülete felé. Kérelmében előadta, hogy a szennyvíztisztító felé vezető utat tudtuk és hozzájárulásuk nélkül ráépítették a területükre.

Elmondta még a Kérelmező azt is, hogy korábbi többszöri felszólításuk ellenére nem történt semmi az ügyben és az út fénysorompó felőli kb. 50 %-át a Magyar Állam már kisajátította a „Rákos - Hatvan vonalszakasz korszerűsítése” projekt megvalósításával összefüggésben.

A földhivatali megosztással az érintett terület az Aszód külterület 013/3 hrsz-ot kapta 523 m² nagyságú szántóként bejegyezve. Az út, földhivatali bejegyzése nem történt meg. A Kérelmező kérte az eredeti állapot helyreállítását vagy a tulajdonviszonyok rendezését.

A Kérelmező az ügyre vonatkozó előzményeket felsorolta.

Nevesítette a Nemzeti Közlekedési Hatóság 2007. november 9. napján kelt Aszód, Ady E. u. vasúti átjáró - Galga patak közötti útszakasz átépítése tárgyú értesítését. Az említett Hatóság 2007. november 22. napján kelt jegyzőkönyvében olvasható, hogy az ingatlantulajdonosok nehezményezik, hogy az utat 7-8 évvel ezelőtt építették és minden értesítés, kisajátítás nélkül történt az építés.

Továbbá Nemzeti Közlekedési Hatóság 2008. január 7-én kelt KA/163/18/2007. ügyiratszámú határozatát is idézte a Kérelmező, melynek 7.1.1. pontja szerint az útépítés érinti többek között az Aszód, 013 hrsz-ú földrészletet. Az építető köteles az útépítés megkezdésének időpontjáig az érintett területek feletti rendelkezési jogot megszerezni.

Valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály által, 2014. június 03-án megtartott helyszíni szemlén a Kérelmező képviselője által előadott nyilatkozat részlete is látható, miszerint a 013 - as hrsz -ú területen jogellenesen épített aszfaltút módosításához hozzájárulni nem tudnak, mert saját területükön terül el. A tulajdonviszonyok rendezése után tudnak csak hozzájárulni.

Végül a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály telekmegosztás átvezetése, tulajdonjog bejegyzése tárgyú határozatáról is tájékoztattott a Kérelmező, melyben a megosztással keletkezett Aszódi külterület 013/3 hrsz-ú 523 m² nagyságú, 4.minőségi osztályú 1,45 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanra a tulajdonjogot eredeti jogcímen a tulajdonosoknak tulajdoni hányadukkal visszajegyezték.

Az Aszódi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: hivatal) 2020. szeptember 1-jén megkereste a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Korlátolt Felelősségű Társaságot azzal, hogy a Kérelmező ügyében szükséges néhány kérdés tisztázása, amelyekkel kapcsolatban – feltehetőleg – tudnak adatot szolgáltatni. Megkeresésünk oka az volt, hogy az előzmény iratokban nem állt rendelkezésre erre vonatkozóan adat, hogy az Aszód, Ady E. u. vasúti átjáró és a Galga patak közötti, Szennyvíztisztító telepre vezető utat mikor és ki építette? Ki(k) volt(ak) a fenti útszakasz beruházója(i)? Ki(k) volt(ak) a fenti útszakasz kivitelező(i)?

A DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Korlátolt Felelősségű Társaság 2020. szeptember 29. napi keltezéssel a megkeresésre válaszolt. Válaszában kifejtette, hogy a szennyvíztisztító telep eredetileg az 1970-es évek végén épült az akkoriban nehezen járható földút mentén. Az utat a meglévő földút nyomvonalán építették meg. A telep üzemeltetője nem volt érintett vagy megrendelő az út tervezésében és kivitelezésében. 2012-ben további csatornaépítések kapcsán a meglévő, már elhasználódott aszfaltút nyomvonalát felújították, újabb réteggel borították. Az üzemeltető nem volt érintett a felújításban.

A hivatal a Kérelmezőtől bekérte a beadványában behivatkozott ügyiratdarabokat. A Kérelmező a hivatal kérését teljesítette.

Az ügy története más vonalon folytatódik tovább, mégpedig a tulajdonosok felé irányul a figyelem.

2021. februárjában és márciusában a hivatal útján a polgármester megkereste az Aszód külterület 013/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait. A Takarnet nem hiteles tulajdoni lapja, szemle másolata öt fő tulajdonost jelölt meg. Az öt főből egy fő elhunyt, de még a tulajdoni lapon szerepelt, továbbá egy fő külföldön tartózkodik.

A Kérelmező ezidőben eladási szándékát fejezte ki az érintett területtel kapcsolatban, az eladási és vételi szándékkal kapcsolatban 500.000,- (ötszázezer) forint összeg merült fel. A tárgyalás nevesítetten erre az összegre kezdődött el.

A megkeresett és az ügyben érintett személyek a tulajdoni hányaduk feltüntetésével az alábbiak:

1. Franciska Leoncio Martinez 1419/3445 tulajdoni hányadban,
2. Kovácsné Tégen Sára 1671/3445 tulajdoni hányadban,
3. Hönig Antal 76/3445 tulajdoni hányadban,
4. Muzsikné Bencsik Judit 76/3445 tulajdoni hányadban,
5. Tégen Miklós (szül.: 1920) 203/3445 tulajdoni hányadban.

Tégen Miklós elhalálozott 1994-ben. A hivatal kezdeményezte póthagyatéki eljárás lefolytatását. A póthagyatéki eljárásban a Budaörsi Polgármesteri Hivatal 2021. július 05-én az ügyben eljáró közjegyző részére megküldte a hagyatéki leltárt. A közjegyző a néhai Tégen Miklós ügyében 2022. május 16-án hozott végzést, mellyel lezárta az örökgyó hagyatéki ügyét és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) részére az Aszód, külterület 013/3 helyrajzi számon felvett ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjog változás bejegyzése végett megküldte.

A Takarnet nem hiteles tulajdoni lapjain tulajdonosként 2022. 05. 30-án; 2022. 06. 14-én; 2022. 06. 22-én; 2022. 07. 08-án is néhai Tégen Miklós szerepel.

Azonban 2022. 07. 29. napján a Takarnet nem hiteles tulajdoni lapján tulajdonosként már Tégen Miklós (szül.: 1950), az elhunyt örököse szerepel.

Valamennyi tulajdonos megerősítette eladási szándékát az ügyben és az egyeztetések során az iránymutatásul alapul vett bruttó 500.000,- Ft (azaz ötszázezer) vételárként felajánlott és tulajdoni hányadukban arányosított összeggel egyetértettek.

Az Aszód külterület 013/3 hrsz-ú terület szántó művelési ágú területre az értékbecslést megrendeltük és 2022. október 18. napján kelt értékbecslés alapján az Aszód külterület 013/3 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke kerekítve 500.000,- (azaz ötszázezer) forintban került megállapításra. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését. Esetünkben nem építési telekről van szó. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. § (1) bekezdése nem zárja ki azt, hogy az önkormányzat termőföld tulajdonjogot szerezzen.

Az adásvételi szerződés megkötésének immár nincs akadálya. Jelen ügyben nehézséget jelent és az ügy intézését bonyolítja, hogy az egyik tulajdonos életvitelszerűen külföldön tartózkodik. A

szerződés aláírására így hosszabb időt kell biztosítani, hiszen a postai szolgáltatás időtartamát is bele kell számítani az ügyintézési időbe.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést támogatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

Aszód, 2022. november 20.

Dr. Pénzes Tiborc Szabolcs
polgármester

Látta:

Dr. Lukács Adrienn
jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT
Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
/2022. (XI.) határozata
az Aszód 013/3 helyrajzi számú ingatlan adásvételéről

1. Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Aszód külterület 013/3 helyrajzi számú, szántó művelési ágú 523 m² nagyságú (1.45 ak) területet a tulajdonviszonyok rendezése céljából összesen bruttó 500.000,- (azaz ötszázezer) forint összegben
 - Kovácsné Tégen Sárától 1671/3445 tulajdoni hányadban,
 - Franciska Leoncio Martineztől 1419/3445 tulajdoni hányadban,
 - Tégen Miklóstól 203/3445 tulajdoni hányadban,
 - Muzsikné Bencsik Judittól 76/3445 tulajdoni hányadban,
 - Hónig Antaltól 76/3445 tulajdoni hányadban megvásárolja.
2. A fenti helyrajzi számú ingatlan megvásárlásának fedezete Aszód Város Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 6/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelet általános tartalék költségvetési soráról biztosítható.
3. Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést az önkormányzat nevében aláírja és a szükséges intézkedéseket megtegye.

Felelős: Dr. Lukács Adrienn Jegyző

Határidő: az adásvételi szerződés aláírására 2023. január 31.