



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu KRID azonosító: 706179366

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2019. július 31. napján tartandó ülésére

Tárgy: Hrágyel Gergely 908/2 hrsz.-ú (jelenleg 908/5, 908/6 hrsz.) ingatlan telek vissza adási ügye

Mellékletek:

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Kulcsár Nyina műszaki ügyintéző

Paulovics Géza

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2019.07.15..... (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója)

Tárgyalja: GTB

A Képviselő-testület ülése *1:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

Hrágyel Gergely (2146 Mogyoród, Gárdonyi Géza utca 17.) alatti lakos kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a 2016. január hónapban az Önkormányzattal megkötött szerződés szerint a 6/2008. szabályozási Terv alapján a Bocskai út szélesítésére leadott területet az Önkormányzat adja vissza a részére.

A kérelem eredetben megtekinthető a Műszaki, Településüzemeltetési és Beruházási Irodán. Bár kérelmében a leadott földrészletként 93 m² (908/6 hrsz.) területet említi, de az aláírt és nyilvántartásban átvezetett szerződés szerint csak 31 m² az érintett terület. (Kérelemhez csatolt szerződés nem került aláírásra, mivel terület mérete nem egyezett a vázrajzon változás követően terület méretével.)

* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

A megosztás előtt Mogyoród, 908/2 hrsz.-ú ingatlan belterület besorolása, összesen 1986 m² területű volt. Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzata 6/2008. (II. 27.) számú önkormányzati rendelete és SZT-2/B szabályozási terve szerint a terület Lke-3 építési övezetbe tartozott.

A kérelem, a Mogyoród Nagyközség új helyi építési szabályzatáról szóló 2017.(IX.18.) önkormányzati rendeletre van alapozva, amely már nem közlekedési területként szabályozza a jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő területet.

Kérelemmel összefüggésben Dr. Viszlói Tamás ügyvéd úr az alábbi állásfoglalást adta a megkeresésünkre:

„Nevezett és Hrágyel József Istvánné 2016. január 22. napján megkötött szerződés alapján átadott a mogyoródi 908/2 hrsz.-ú ingatlanból ingyenesen 31. m2 nagyságú területet közút céljára.

Kérelmében tévesen 93 m2 nagyságú területet jelölt meg.

Az ügyfél terület visszaadási iránti kérelme, jelenlegi állapot szerint nem teljesíthető.

Az átadott ingatlanrész, ugyanis mint közút került az önkormányzat tulajdonába és az a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 5.§ /3/ bek. értelmében, a törzsvagyonba tartozik, ezért forgalomképtelen vagyonnak minősül.

Amennyiben az új HÉSZ alapján, a területre, közút céljára valóban nem lesz szükség, az ingatlant forgalomképessé lehet nyilvánítani és vissza lehet adni a volt tulajdonosnak. Ebben az esetben is az ingyenes tulajdonátruházásra csak akkor van lehetőség, ha az önkormányzat vagyonrendelete ezt kifejezetten megengedi.

Tisztelettel: Dr. Viszlói Tamás”

Az ingatlan tulajdonos Hrágyel Gergely, a telekalakítást követően alakult 908/5 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos az alábbi engedélyeket, jogokat szerezte meg:

- 2016. január 27. napján 294-8/2016. számú a Bocskai u. 13. szám alatt alakult 908/5 hrsz.-ú ingatlanon autószerelő műhely építési engedélyezési eljáráshoz település vélemény kiadásra került.
- 2016. április 25. napján 111/1378-12/2016. számú Gödöllői Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodája a Mogyoród, 908/5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásban autószerelő műhely létesítésére építési engedélyt adott ki Hrágyel Gergely részére.
- 2019. január 10. napján 111/4023-4/2019 számú Gödöllői Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodája a Mogyoród, 908/5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásban autószerelő műhely használatbavételi engedélyt adott ki Hrágyel Gergely részére, mely 2019. január 13. napján jogerőre emelkedet.
- Hrágyel Gergely Egyéni vállalkozó, 2019. február 25. napján, 2979-3/2019. számú az autószerelő műhely 39/M/2011 nyilvántartási számon folytatott bejelentés köteles ipari tevékenységét a telephely változás vonatkozásában a bejelentésben feltüntetett 2146 Mogyoród Bocskai u. 13. szám alatti telepen nyilvántartásba lett véve.

Az érintett, Mogyoród, belterület 908/6 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati nyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai:

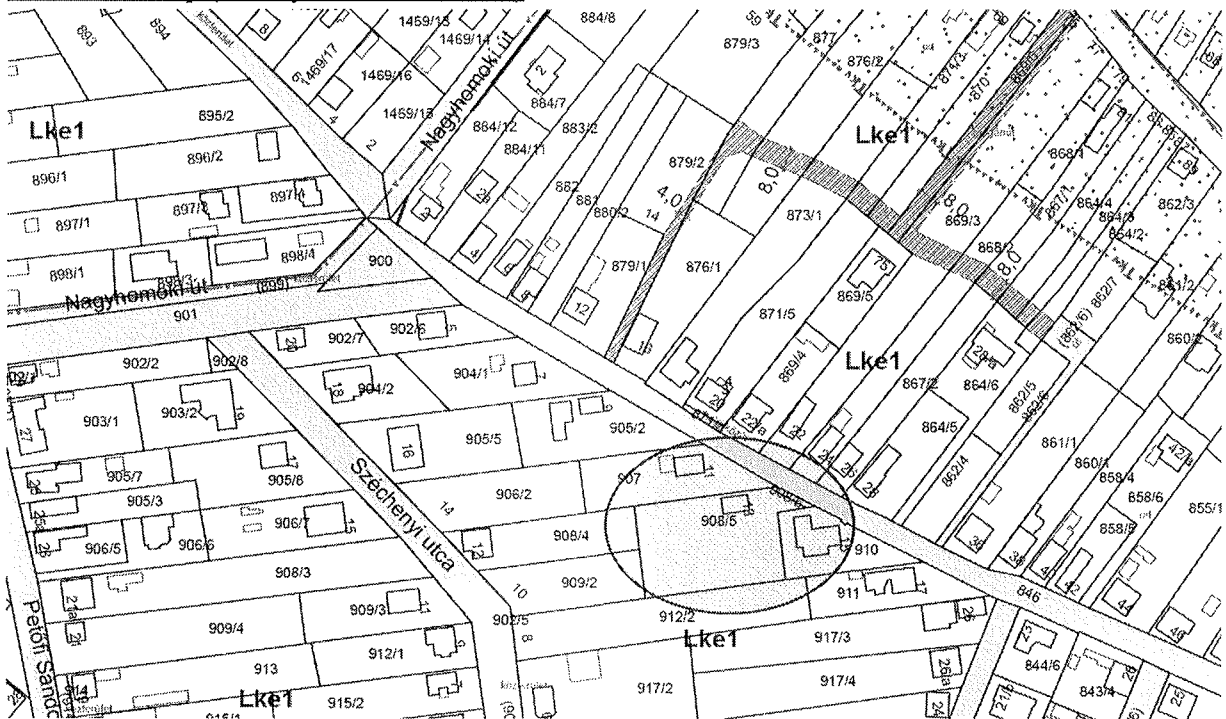
- művelés ág: kivett helyi közút (forgalomképtelen a törvény alapján)

- terület, m²: 31
- tulajdoni hányad: 1/1
- jogállás: tulajdonos
- név: Mogyoród nagyközség Önkormányzata

Természetben az önkormányzati út el van kerítve és ennek következtében az utca igen szűk, célszerű lenne az ingatlan-nyilvántartási adatoknak megfelelően a kerítést beljebb helyezni, ezzel a közterületi parkolás és közlekedés is könnyebb lenne.

Felhívom figyelmét, hogy a szolgáltató tevékenység végzéséhez a minimális útszélesség 12 m, amely feltétel az út visszaadásával ellehetetlenül, így ez esetben a nyilvántartott tevékenység végzéséhez a HÉSZ-t is módosítani szükséges.

Áttekintő térkép (szabályozási terv kivonat)



Az önkormányzati tulajdonban lévő közterületek, közutak, magánutak vonatkozásában a lényeges jogszabályi rendelkezések a következők:

1. Az Alaptörvény 38. cikke az önkormányzati vagyont - és azon belül a törzsvagyont is - egészében nemzeti vagyonnak minősíti.
2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) **5. § (2) bekezdése szerint:**
 „(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a **törzsvagyon**, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet
 a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,”(…)

A Nvt. 5. § (3) bekezdés a) pontja szerint:

- „(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak
 a) a helyi közutak és műtárgyaik,”

Az Nvt. 15. § kimondja: „*A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.*”

3. A helyi közutak közé tartozó ingatlanokat, valamint az utakra alkalmazandó fogalmakat a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kktv.) 32. (1)-(2) bekezdései és a 47. § 7-8., 11-13. pontjai határozzák meg, amelyek szerint, az úthálózat közutakból és a közforgalom elől el nem zárt magánutakból áll. A helyi közutak a települési vagy területi önkormányzatok tulajdonában vannak. Magánútnak minősül az önkormányzat tulajdonában álló területen lévő, közforgalom elől elzárt út. Az út területéhez tartozik a teljes ingatlan területe, függetlenül a burkolt vagy ténylegesen útként használt terület nagyságától, illetve elhelyezkedésétől.

Az Nvtv. szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon - főszabályként - nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll, ezért nem lehet a telekhatár-rendezeit véghez vinni.

Vagyis a helyi közút (*út, önkormányzati tulajdonban lévő helyi közút és annak teljes területe*) kizárólag önkormányzati tulajdonú lehet, az erre vonatkozó **adás-vételi szerződés semmis.** (*Ez igaz a nem értékarányos jogügyletre is.*)

A törvény által történt forgalomképtelenség minősítést a Képviselő-testület rendelettel és határozattal nem tudja megváltoztatni. Az érintett ingatlanok forgalomképtelen jellegüket mindaddig megtartják, ameddig a forgalomképességet előíró törvényt nem módosítják vagy az ingatlanjellege nem változik meg (*településrendezési eszközök módosítása - ez már megtörtént 2017-ben - és ingatlan-nyilvántartási adatok módosítását követően*).

(A fentieket alátámasztja – a hatályos szabályozás alapján is - a joggyakorlat: EBH2006. 1562. (Legf. Bír. Kfv. III. 37.076/2006.), KGD 2008.107, Kúria Köf. 5007/2013/4., stb.)

Lehetséges megoldás (*amelyet a Pest Megyei Kormányhivatallal egyeztetni célszerű*):

Az érintett, 908/6 hrsz. alatti, kivett helyi közúti területét **közforgalom elől elzárt magánút** megnevezésére kell módosítani az ingatlan-nyilvántartásban.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat a tárgyi témában érintett 31 m²-es ingatlant **Lke1 övezetbe** sorolja, tekintettel arra, hogy a közlekedési terület határa egybe esik a 846 hrsz. alatti kivett közterület jogi határával.

A Lke1 övezetbe sorolással a terület jellegének/megnevezésének ingatlan-nyilvántartási átvezetése kezdeményezhető, de a közvetlen beépítetlen területté nyilvánítás vagy a korábbi állapot szerinti összevonás nem lehetséges.

A hatályos HÉSZ 4. § (3) bekezdése szerint:

„(3) *A tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet.*”

(*A Lke1 övezetben a HÉSZ 1. melléklete szerint kialakítható legkisebb terület 2.2 alcím alatti táblázat 2 sor szerint 550 m².*)

A Kktv. 32. § (3) bekezdését alkalmazását kizárható, mivel magának a Bocskai útnak a használata, mérete nem változna csak az út határán kívüli területe.

Az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) korm. rendelet 2. § 8. pontja meghatározza, hogy az út megszüntetése mit jelent „az út elbontása és területének a táj jellegéhez igazodó rendezése”. Jelen esetben az út nem kerül elbontásra, így út megszüntetésről sem beszélhetünk, ezért engedélyezésére sincs szükség.

A fentiek alapján:

1. **a terület jellegének megváltoztatásáról és forgalomképesé nyilvánításáról szükséges döntenie a képviselő-testületnek**
(A biztonság kedvéért célszerű lenne a közlekedési hatóság megkeresése, hogy a 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet 27. §-a szerint szükségesnek tartják-e útszüntetési eljárást lefolytatását és megszüntetési engedély kiadását.)
2. a képviselő-testületi döntést követően az ingatlan-nyilvántartásban átvezetendő a változás, amely alapján a területet forgalomképes ingatlanként átvezethető a vagyonyilvántartásban;
3. a képviselő-testület értékbecslés alapján dönthet az értékesítésről vagy annak módjáról (Az ügyvédi véleménnyel ellentétben nem tartjuk alkalmazhatónak az Étv. 27. § (8) bekezdése szerinti eljárást, mivel az út nem útlejegyési eljárás keretében került az Önkormányzat tulajdonába.);

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki álláspontját az előterjesztéssel kapcsolatban.

Határozati javaslat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. amennyiben Hrágyel Gergely továbbá is fenntartja szándékát, a terület visszavételére vonatkozóan, akkor a várható költségek megelőlegését követően Mogyoród Nagyközség Önkormányzata az eljárást megindítja. A várható költségek között szükséges számolni:
 - ingatlan nyilvántartásban lévő átvezetési költségei (jelleg, tulajdont)
 - esetleges közlekedési hatósági eljárás költsége (hatósági bizonyítvány vagy engedély).
2. felhatalmazza a Polgármestert, az eljárási költségeinek viselésére és a közlekedési hatóság bevonásának szükségességére vonatkozó egyeztetések lefolytatására, a tulajdonossal történő megállapodás érdekében és az ezzel összefüggő megállapodás tervezet előkészítésére.
3. felkéri a Polgármestert, hogy ez előkészített tervezet elfogadására készítessen előterjesztés annak elfogadására a Képviselő-testület akkor aktuális soron következő rendes testületi ülésére.

Határidő: 2019. szeptember 25.

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2019. július 19.



.....
Paulovics Géza *slu.*
polgármester