

ELŐTERJESZTÉS
Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 4. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Nemesgulács, 9/6 és 9/7. helyrajzi számú ingatlanra szolgalmi jogos bejegyzés rögzítése

Előterjesztő: Tompos László polgármester

aláírás

Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Szente Miklósné pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő: Szalay-Szabó Anita
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Varga István, a Nemesgulács 23. helyrajzi számú, a Jókai utca 13. szám (Lutter Tamásné, Virágh Krisztián területe) mögötti ingatlan tulajdonosa azzal a kéressel fordult önkormányzatunkhoz, hogy ingatlana megközelítéséhez biztosítsunk számára szolgalmi jogos bejegyzést.

Kérelme jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A szolgalmi jog korlátolt dologi jog, ami feljogosít a más tulajdonában lévő dolog – esetünkben ingatlan – meghatározott célú használatára. A szolgalmi jog ingatlan esetében az ingatlanhoz kötődő jog, így a tulajdonosváltásra kerül sor, akkor is fennmarad.

Jelen esetben a közútról meg nem közelíthető ingatlant átjárási szolgalmi jog illeti meg, vagyis a telki szolgálmom kizárólag az átjárásra terjedhet ki.

A kérelem alapján Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képező 9/6 és 9/7 helyrajzi számú területeket érintené a szolgalmi jog, vagyis Varga István az ingatlanát ezen telkek érintésével, mint szolgáló telkekkel tudná csak megközelíteni, melynek földhivatali bejegyzésére is szükség lesz.

Az Önkormányzat, mint a szolgáló telkek birtokosa kötelesek tőni, hogy a 23. helyrajzi számú ingatlan mindenkori birtokosa az önkormányzat telkeit használja.

A szolgalmi jog gyakorlása nem tagadható meg. Ellenkező esetben a jegyzőnél, vagy peres eljárásban érvényesíthető a jog.

A szolgalmi jog időtartama nem korlátozott, de csak addig állhat fenn, amíg az az indok is, ami miatt létrejött.

Jelen esetben, ha a Nemesgulács 23. helyrajzi számú ingatlan közútról való megközelítési lehetősége megoldódik, a szolgalmi jog megszűnik.

A szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

A szolgalommal terhelt ingatlan használatának részleteiről, térbeli korlátairól, módjáról a szolgalmat létrehozó szerződésben kell megállapodnia a feleknek.

A szolgalmi jog a következő esetekben szűnik meg vagy évül el:

- Ha a rendeltetésszerű használathoz már nem szükséges a szolgalom.
- Ha a jogosult 15 éven át nem gyakorolta a szolgalmi jogát, vagy eltúrte, hogy ennek gyakorlásában akadályozzák.
- Ha a felek megszüntetik a szolgalmi jogot.

A földrészekre vonatkozó telki szolgalmi jogok vagy földhasználati jogok bejegyzéséhez szükség van földmérő szakember által készített változási vázrajzra is.

A szolgalmi jog bejegyzésének legfontosabb lépései:

- Közhiteles okirat elkészítése

A megállapodást közhiteles okiratban kell rögzíteni, amelyet az illetékes földhivatalban kell benyújtani. Ezzel a szolgalmi jog bekerül az ingatlan tulajdoni lapjába. A közhiteles okiraton kívül mellékelni kell a szolgalmi jogot bemutató változási vázrajzot is.

- Helyszíni felmérés, változási vázrajz elkészítése

A földmérő felméri a szolgalmi jog ábrázolásához szükséges pontokat a területen, amelyek alapján elkészíti a változási vázrajzot. A változási vázrajzon a szolgalmi jog tárgya szerepel térképes formában.

- A földhivatali záradékolás

Ezután a földhivatal műszakilag ellenőrzi a földmérő által készített dokumentumokat, és ha minden előírásnak megfelelnek, akkor záradékolja azokat.

- A szolgalmi jog bejegyzése

Utolsó lépésként ismét fel kell keresni a földhivatalt, és benyújtani a záradékolt változási vázrajzot, valamint a szolgalmi joggal kapcsolatos szerződéseket. A dokumentumok birtokában átvezetik a tulajdoni lapon a változtatást, és a szolgalmi jog bejegyzés rákerül az ingatlan tulajdoni lapjára.

A szolgalmi jog gyakorlása kapcsán felmerülő költségeket kérelmező teljes mértékben átvállalta.

A szolgalommal érintett, Nemesgulács 9/6 és 9/7 helyrajzi számú ingatlanok adatai:

Nemesgulács, 9/6. helyrajzi számú terület

Területe: 279 m²

Megnevezése: kivett közterület

Rendelet szerinti besorolás: Forgalomképtelen vagyon

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének Nemesgulács község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ)

1. melléklete alapján beépítésre nem szánt közlekedési- és közműterület (KÖ) övezetébe sorolt.

Nemesgulács, 9/7. helyrajzi számú terület

Területe: 15.328 m²

Megnevezése: kivett szérűskert

Rendelet szerinti besorolás: Üzletei vagyon

HÉSZ 1. melléklete alapján beépítésre szánt egyéb ipari építési övezetbe sorolt.

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2012. (III. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vr.) 4. § (2) bekezdése értelmében: „A forgalomképtelen törzsvagyont elidegeníteni vagy megterhelni (biztosítékkul adni) nem lehet, kivéve a szolgalmi jog alapításáról szóló megállapodást, amelyre a Képviselő-testület jogosult. Képviselő-testület a forgalomképtelen törzsvagyon birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát, törvényben szabályozott módon, másnak átengedheti.”

A Vr.7. § (1) bekezdése alapján: „Az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősülő ingatlanok tulajdonjogának átruházása, ingyenes és határidő nélküli használatba adása, bérbe adása, más célú hasznosítása, megterhelése, gazdasági társaságba vagy alapítványba történő bevitele a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2025. (II.04.) Kt. határozata

**Nemesgulács, 9/6 és 9/7. helyrajzi számú ingatlanra szolgalmi jogos bejegyzés
rögzítéséről**

1. Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy Varga István a tulajdonát képező, Nemesgulács 23. helyrajzi számú ingatlan megközelítése érdekében telki szolgalmat jegyeztessen be, Nemesgulács Község Önkormányzatának tulajdonát képező 9/6 és 9/7 helyrajzi számú ingatlanokra, 3 méter szélességben és méter hosszban, az elkészítésre kerülő változási vázrajz alapján. A telki szolgalom kizárólag az átjárásra terjedhet ki.
2. Varga István a szolgalmi jog bejegyzéssel kapcsolatban szükséges eljárás lebonyolítását és az ehhez kapcsolódó költségeket teljes mértékben vállalja.
3. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, a szükséges intézkedések megtételére és felhatalmazza a szolgalmi megállapodás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester