

1. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. július 18-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Káptalantóti 727/5 helyrajzi számú ingatlan elbirtoklása
Előterjesztő: Csom Károlyné polgármester
Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző
Meghívottak: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

Korábban tájékoztattuk Önöket, hogy Káptalantóti Község Önkormányzatát Dr. Réti Sigrid Marga (1068 BUDAPEST VI.KER., Benczúr utca 28. 1. emelet 3.) megkereste, a tulajdonát képező 728. helyrajzi számú ingatlan mellett húzódó, Káptalantóti 727/5. helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 185 m² terület nagyságú ingatlan elbirtoklásával kapcsolatban. Önkormányzatunk ennek megfelelően és a 2022. május 17. napján hozott képviselő-testület döntése alapján az elbirtokolni kívánt ingatlan földminősítési eljárását lefolytatta, illetve módosította a Káptalantóti Község Önkormányzat képviselő-testületének, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2012. (III.28.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

A földminősítési eljárás alapján 2022. június 23-án a művelési ág változás átvezetésre került, mely alapján a Rendelet módosítása is 2022. július 1. napjától hatályba lépett.

Fentiek alapján 2022. július 13-án Dr. Réti Sigrid Marga megküldte az ügyvédje, Dr. Kovács Zsolt Csaba által összeállított ingatlan elbirtoklásának elismeréséről szóló szerződés tervezetét, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A képviselő-testületnek most arról kell döntenie, hogy a megküldött szerződés tervezet aláírására Káptalantóti Község Önkormányzatának polgármesterét felhatalmazza-e.

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

HATÁROZATI JAVASLAT/2022. (VII. 18.) Képviselő-testületi határozat

- 1) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a Káptalantóti zártkert 727/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 185 m² területű, „szőlő” megnevezésű ingatlan elbirtoklásához, valamint felhatalmazza Csom Károlyné polgármestert, a „termőföld ingatlan elbirtoklásának elismeréséről” szóló szerződés aláírására.
- 2) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a szerződés aláírásáról gondoskodjon.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Káptalantóti, 2022. július 14.

Csom Károlyné
polgármester

SZERZŐDÉS TERMŐFÖLD INGATLAN ELBIRTOKLÁSÁNAK ELISMERÉSÉRŐL

amely létrejött egyrészről

KÁPTALANTÓTI Község Önkormányzata (törzsszám: 15427906, adószám:....., statisztikai számjel:....., képviselőtét ellátja: Csom Károlyné polgármester) 8283 Káptalantóti, Petőfi utca 48., **mint elbirtoklást elismerő tulajdonos - a továbbiakban: Tulajdonos -**

másrészről

DR. RÉTI SIGRID MARGA (születési neve: Göthel Sigrid Marga, szül.: Bernsbach (Németország), 1947. december 04., anyja születési neve: Hecker Klara Marga, szem. ig. szám: 753512AE, személyi azonosító: 2-471204-7017, adóazonosító jele: 8295563165 földműves azonosító: Tapolcai Járási Hivatal, 510146/2015.05.07., családi gazdálkodó : MVH ügyfél-azonosító 100207472, őstermelői igazolvány száma: 1975137) 1068 Budapest, Benczúr utca 28. I. emelet 3. szám lakos, magyar állampolgár, **mint elbirtokló: a továbbiakban: Elbirtokló**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Földmérési és Távérzékelési Intézet „Takarnet” adatátviteli hálózatának rendszeréből letöltött tulajdoni lap másolat alapján Tulajdonos a tulajdoni lapra II/3. sorszám alatt 1/1 arányban bejegyzett tulajdonosa a VMKH Tapolcai Földhivatali Osztálya által a **KÁPTALANTÓTI zártkert 727/5 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a Káptalantóti levő **185 m² területű, 1.12 AK értékű „szőlő”** megnevezésű ingatlanak.

Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap másolaton I./4. sorszám alatt szereplő bejegyzés szerint az ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén található.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdoni lapján teher nincs feltüntetve, továbbá a tulajdoni lap másolaton elintézetlen széljegy sem szerepel.

2. Elbirtoklás

2.1. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos a tulajdoni lap adatai szerint 1996-ban szerezte meg „átszállás” jogcímén fenti, korábban „kivett közút” művelési ágú ingatlan, amely út azonban a – a 2016 évi térképi kialakítás ellenére - sem 1996 előtt, sem azután ténylegesen nem volt kialakítva. Felek rögzítik, hogy a tulajdonos a közút ingatlanl kapcsolatosan a szerzéstől a mai napig semmilyen jognyilatkozatot, rendelkezést nem tett. Felek rögzítik, hogy a VMKH Tapolcai Járási Hivatala a 306579/2022.06.23. számú határozatával határozott az ingatlan művelési ág változásáról, szőlő művelési ágúvá változtatta kivett útról Felek kezdeményezésére.

2.2. Elbirtokló kijelenti, hogy 2002 év óta tulajdonosa, földművese - az 1. pont szerinti ingatlanl szomszédos - **Káptalantóti zártkert 728 helyrajzi szám alatti 1.3378 ha termértékű szőlő ingatlanl**, melyet családi gazdasága keretében művel. A terület újratelepítése 2003-ban megtörtént, kivéve a préház fölötti kb. 3500 m² olaszrizling/rajnai rizling vágót, melyet jogelődje még 1989-ben telepítette be s 2015-ben fajta váltással újratelepítették. Elbirtokló kijelenti, hogy a 727/5 hrsz-ú teljes területet már a jogelődje is használta teljes terjedelemben 1989 óta és Elbirtokló is használja, a vételnél kiváltott térképen út nem szerepelt, Elbirtokló jogelődje sem tudott erről, hiszen a térképeken ez

az út egészen 2016-ig sem szerepelt, vagyis csak azt követően került feltüntetésre. Ezt a tényt támasztja alá egy 1998-ban készült HM-es légi felvételt, amelyen a szőlőültetvény szerepel az 1. pont szerinti ingatlanon, az azt kettészelő út pedig nem látható rajta.

Felek rögzítik, hogy Lutár Mária, a Szigligeti Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 2021.05.27-ére összehívott egy egyeztetést illetve azt követő helyszíni bejárást az elbirtoklással kapcsolatban, melyen részt vett: Lutár Mária jegyző, Tóthné Dr. Titz Éva aljegyző, Csom Károlyné polgármester, Dr. Réti Sigrid elbirtokló. A helyszíni bejárás eredmény alátámasztotta azt az Elbirtokló által előadott tényt, hogy a 727/5 hrsz-ú út szőlőművelés alatt áll több mint 15 éve és a térképen feltüntetett út nem létezik. A fentiekben vázolt előzmények ismertetése után Felek megállapodtak, hogy dr. Réti Sigrid Marga okirattervezettel fordul Káptalan-tóti Önkormányzathoz a 727/5 alatti, szőlőművelés alatt álló, a természetben nem létező (fiktív), 185 m² kitevő út terület elbirtoklása valamint az út megszüntetése érdekében. Felek rögzítik, hogy a Földhivatal 2022-ben „szőlő” művelési ágúvá minősítette át az ingatlant.

Elbirtokló kijelenti, hogy 2002-től viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

Tulajdonos kijelenti, hogy Elbirtokló fenti előadását elismeri és tudomásul veszi, a fenti körülmények, tények megfelelnek a valóságnak.

2.3. Tulajdonos kijelenti és szavatol azért, hogy az 1. pontban nevesített ingatlant törvény vagy jogszabály, illetve önkormányzati rendelet forgalomképességében nem korlátozza, az ingatlan a **2022.07.01-jétől hatályos** önkormányzati rendelet (Káptalan Község Önkormányzati Rendelet Képviselő-testületének 4/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól) 3. számú melléklet szerint az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozik, amely ingatlan elbirtokolható. Tulajdonos kijelenti, hogy Magyarországon törvényesen működő jogi személy, a jelen szerződés megkötéséhez minden szükséges felhatalmazással rendelkezik és elidegenítési valamint szerző képessége korlátozva nincs. Csom Károlyné Polgármester kijelenti, hogy felhatalmazással rendelkezik a jelen megállapodás aláírására.

Elbirtokló kijelenti, hogy természetes személy **magyar állampolgár**, és a Földforgalmi törvény alapján a földműves nyilvántartásban szerepel, a Tapolcai Járási Földhivatal az 510146/2015.05.07. ügyiratszámú vette földműves nyilvántartásba.

2.4. Szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés **hatósági jóváhagyáshoz kötött**. A 2013. évi CXXII. Tv (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 32. § - a szerint: az adás-vételnek nem minősülő, a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést - annak létrejöttétől számított 8 napon belül - a tulajdonjogot szerző félnek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából.

2.5. Szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket, hogy a Földforgalmi törvény 33. § - a szerint: A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni. A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

A föld tulajdonjogának a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban a szerző félnek kell megkeresnie a mezőgazdasági igazgatási szervet a tulajdonszerzés jóváhagyása céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az elbirtoklás feltételeit (ide értve a szerzés e törvény szerinti feltételeinek fennállását is) és azt vizsgálja, hogy az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az

elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél, vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő.

2.5. Elbirtokló kijelenti, hogy természetes személy magyar állampolgár, és a Földforgalmi törvény alapján **a földműves nyilvántartásban szerepel, a Tapolcai Járási Földhivatal az 510146/2015.05.07. ügyiratszámú vette földműves nyilvántartásba.**

2.6. Dr. Réti Sigrid Marga Elbirtokló a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett **KÁPTALANTÓTI zártkert 727/5** helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadán történő tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. (1) (2) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozásokba, vagyis dr. Réti Sigrid Marga elbirtokló, mint földművesnek minősülő belföldi természetes személy kijelenti, hogy tudomással bír az ún. földszerzési maximumról, vagyis csak akkor szerezheti meg a jelen szerződés szerinti föld tulajdonjogát, ha a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával az a 300 hektárt nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a birtokmaximumról, amely szerint a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg föld birtokát (birtokmaximum.)

A fentiek alapján Dr. Réti Sigrid Marga földműves elbirtokló kijelenti, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek nagysága – a jelen szerződéssel megszerezni kívánt 185 m² beszámításával - sem éri el az 300 hektárt, illetve a birtokában lévő földek nagysága – a jelen szerződéssel megszerezni kívánt 185 m² beszámításával - sem éri el az 1200 hektárt.

2.7. Elbirtokló – **a Földforgalmi tv. 13.§-ával összhangban - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vállalja**, hogy a jelen szerződés szerinti föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá **vállalja**, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** – a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja.**

2.8. Elbirtokló – **a Földforgalmi tv. 14. §-ával összhangban – úgy nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló **díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás)**, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

2.9. Dr. Réti Sigrid Marga Elbirtokló, mint **a föld tulajdonjogát megszerző személy a jelen okirat aláírásával – a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C. § -ára tekintettel - úgy nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.**

2.10. Szerződő felek megállapítják, hogy mivel Elbirtokló **adásvételen kívüli jogcímmel** szerzi meg a **KÁPTALANTÓTI zártkert 727/5** hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát és a Földforgalmi tv. 33.§ (2) bekezdésére is tekintettel jelen ügylettel kapcsolatban sem a Balatonfelvidéki Nemzeti Parkot, sem a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 25. §-a alapján eljáró NFA-t, sem a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20. § (2) bek. szerint a hegyközségi tagokat **nem illeti meg elővásárlási jog.**

2.11. **Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.** Kijelentik továbbá, hogy az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést – a 2013. évi CXXII. törvény 33. §-a szerinti hatósági jóváhagyás_kivételeivel, – sem szerződéses, sem jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

3. Szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja. (Ptk. 5:44.§ (1) bek). Ugyanezen tartalmú szabály élt a korábban hatályos régi Ptk 121.§ (1) bekezdésében is.

A fentiek alapján a 2002-ben-ben (a jogelőddel számolva 1989-ben) megkezdett - legalább 15 éven tartó, szakadatlan és sajátjakénti birtoklás miatt Elbirtokló 15 év elteltével megszerezte a fenti ingatlan tulajdonjogát, Elbirtokló jelenleg - jogi státusát tekintve - a fenti ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa.

Szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a Ptk. 5:37. §-a szerint ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. [Ingatlan-nyilvántartási igény]

4. Szerződő felek rögzítik, hogy Elbirtokló 2002 év óta az 1. pontban körülírt ingatlan birtokába lépett, húzza annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Tulajdonos - az elbirtoklásra tekintettel - tudomásul veszi a Vevő birtokba lépését és folyamatos birtoklását.

Elbirtokló, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos kijelenti, hogy igényt tart az ingatlan nyilvántartásban a tulajdonoskénti bejegyzéshez, amelyhez Tulajdonos a jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, így Elbirtokló – elbirtoklás jogcímén - 1/1 arányban szerzi meg az 1. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát.

5. Tulajdonos feltétlen szavatosságot vállal az 1. pontban körülírt ingatlan térmértékéért, valamint a jelen szerződéssel átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – ide nem értve Elbirtokló elbirtoklási igényét - és szavatol Elbirtokló tehermentes tulajdonszerzéséért.

6. Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja**, hogy a jelen szerződés 1. pontjában körülírt **KÁPTALANTÓTI külterület 727/5 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a Káptalantótiin lévő ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjoga dr. Réti Sigrig Marga (született: Göthel Sigrig Marga) Elbirtokló javára** a VMKH Tapolcai Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásba **elbirtoklás elismerése jogcímén bejegyeztessék.**

7. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés elkészítésével, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek, valamint a visszterhes vagyonátruházási illeték (az ingatlan forgalmi értékének 4 %-a) Elbirtoklót terheli, Tulajdonost az ügylettel kapcsolatban semmilyen költség nem terheli.

8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. V. Könyvben, XII. fejezet alatt „ Az elbirtoklás, Ptk. Hatodik Könyv Első és Második részében található „Kötelmek közös szabályai” és „A szerződés általános szabályai”, mint általános szerződési szabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

9.

9.1. Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Kovács Zsolt Csaba ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Kovács Zsolt Csaba ügyvédet (1088 Budapest, Rákóczi út 17. I/4., kamarai nyilvántartási száma: Budapesti Ügyvédi Kamara Ü-15210, KASZ: 36063886), hogy Elbirtokló tulajdonjogának bejegyzése ügyében képviselőjükben a VMKH Tapolcai Földhivatali Osztálya előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott körben teljes jogkörrel eljárjon.

9.2 Felek meghatalmazzák a szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy a nevükben és helyettük kitöltse és aláírja a B400-as NAV adatlapot.

9.3. A jelen szerződés tartalmazza a Szerződő Felek kinyilvánított akaratát és tényelőadásait, valamint Elbirtokló és az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízási díjban megállapodtak, így külön tényvázlat nem készült.

9.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak a jelen Szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeket illetően, különösen adójogi kötelezettségek és illetékfizetési kötelezettségek tárgyában, ezeket a költségeket Felek önállóan viselik.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek ill. a képviselőjükben eljáró személyek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját, illetve a képviselt személy nevében járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.

10. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést elolvasták, azt részükre a szerződést szerkesztő ügyvéd elmagyarázta, és azt megértették, a jelen szerződés kinyilvánított ügyleti akaratukat és nyilatkozataikat teljes egészében és helyesen tartalmazza.

Szerződő felek a jelen öt oldalból álló szerződés 8 azaz Nyolc példányát (egy példányt ún. biztonsági példányon) – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a megelőző oldalakon kézjegyükkel látták el, az utolsó oldalon pedig jóváhagyólag és saját kezűleg írták dr. Kovács Zsolt Csaba ügyvéd előtt, és a szerződés – a felek által aláírt és dr. Kovács Zsolt Csaba ügyvéd által ellenjegyzett – eredeti, ellenjegyzett példányát átvették.

Káptalanfóti, 2022. július 13. napján

Káptalanfóti Község Önkormányzata
Tulajdonos
képviselőtében Csom Károlyné polgármester

Dr. Réti Sigrid Marga
Elbirtokló

A szerződést ellenjegyzem:
Káptalanfóti, 2022. július 13. napján

Dr. Kovács Zsolt Csaba ügyvéd
1088 Budapest, Rákóczi út 17. I/4.
Budapesti Ügyvédi Kamara KASZ:36063886