

## **A Csillebérci Üdülőtelep tulajdoni viszonyainak rendezésére irányuló törvényjavaslatról**

Az Üdülőtelepen kialakult, jelenlegi helyzet a meglévő jogszabályi környezetben nem rendezhető, a tulajdonosok egy része az ingatlannyilvántartási adatok hiányosságai okán már nem fellelhető. A fennálló osztatlan közös tulajdonú ingatlanok megszüntetéséhez a tulajdonostársak egyhangú döntése lenne szükséges, azonban ez mind a lakosok mind az önkormányzat tapasztalatai alapján akadályokba ütközik. Erre tekintettel a helyzet rendezése kizárólag törvényi úton lehetséges.

A Hegyvidéki Önkormányzat kezdeményezésére a Miniszterelnökség az érintett minisztériumok, a földhivatal képviselői az Önkormányzat bevonásával törvénytervezetet készített, amely a jelenlegi tényleges birtokviszonyok fenntartása mellett a tulajdonosok többségi egyező akarata esetén rendezett tulajdonviszonyokat teremtene, 1/1 arányú ingatlantulajdonok kialakítása útján, a speciális helyzetet méltányoló, egyedi szabályozás megteremtésével.

A jogszabály-tervezet lényege:

I. A rendezés első fázisában az ingatlanügyi hatóság hivatalból feltárja a Csillebérci Üdülőtelepen tulajdonosként szereplő beazonosítatlan személyeket, megkísérli beazonosításukat, és ennek sikere esetén bevonja őket az adategyeztetésbe.

II. Az ingatlanügyi hatóság a természetben jelenleg is útként használt területekkel csökkentve összesíti az egyes tulajdonosok eszmei tulajdoni hányadát, és kiszámítja a tulajdonosokra jutó területnagyságot.

III. Ezt követően kerül sor a csillebérci tulajdonosi közösség megalakítására: a tulajdonosi közösség valamennyi csillebérci ingatlantulajdonosból tevődik össze. Tagjai jogosultak határozat útján dönteni az ingatlanok tulajdonviszonyainak rendezéséről. A határozat előkészítésével, a határozathozatal koordinálásával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat látja majd el, a tulajdonosi közösség képviselője pedig a Pest Vármegyei Kormányhivatal.

A határozathozatal előkészítése során az Önkormányzat tájékoztatja a tulajdonosokat a rájuk eső területnagyságról, térképvázlat megküldésével (a birtokhatárok tekintetében kétség esetén az önkormányzat által 2019-ben végzett felmérésben meghatározott birtokhatárokat kell alapul venni), és az ingatlan becsült forgalmi értékéről. A tulajdonosok konzultációk során igazolhatják a tulajdonosi jogosultságukat.

- a.) Túlbirtoklás áll fenn, amennyiben a birtokolt terület nagyobb, mint az eszmei tulajdonosi terület, ebben az esetben a tulajdonos megváltási összeg megfizetésére köteles. (A megváltási összeget a tulajdonosi közösség bankszámlájára kell megfizetni a határozathozatalt követő 30 napon belül. A megváltási összeg adók módjára behajtható).
- b.) Amennyiben összevetés alapján a birtokolt terület kisebb, mint az eszmei tulajdonosi terület, a tulajdonost kompenzáció nem illeti meg, - hiszen az 1/1 tulajdon önmagában egy jelentős értéknövelő tényező - kivéve azt a tulajdonost, aki nem birtokol területet, őt kompenzáció illeti meg. (A csillebérci tulajdonosi közösség képviselője a határozathozatalt követő 30 napon belül intézkedik a kompenzáció megfizetése iránt.)

A kialakításra kerülő birtoktestek 200 m<sup>2</sup>-nél kisebbek nem lehetnek. Az ingatlanok megközelítésére szolgáló utak magánútként az érintett tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába kerülnek. A csillebérci magánútban fennálló tulajdoni hányad tulajdonosváltás esetén kizárólag

az ingatlanlannal együttesen ruházható át. Az út fenntartásának, karbantartásának és fejlesztésének módjáról ez a tulajdonosi közösség, mint csillebérci magánút közösség jogosult dönteni.

IV. Az Önkormányzat a tulajdonosokkal folytatott konzultációk eredményeképpen létrejövő, az osztatlan közös tulajdon felosztására irányuló végleges határozattervezetet megküldi a tulajdonosok részére, és felhívja őket a szavazásra. A döntést egyszerű szótöbbséggel hozzák meg a tulajdonosi közösség tagjai, és a határozat hatálya kiterjed valamennyi tulajdonostársra. A csillebérci tulajdonosi közösség a határozatban foglalt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével megszűnik, és a továbbiakban minden ingatlantulajdonos 1/1 arányú tulajdoni hányaddal fog rendelkezni.

A határozat a meghozatalát követő 3 hónap elteltével válik jogerőssé. A tulajdonosi közösség által meghozott döntést a törvényben meghatározott megtámadási okból megtámadhatja az a tulajdonostárs, aki önhibáján kívül nem vett részt a döntésben, illetőleg aki a határozattervezet ellen szavazott. A megtámadási pert a tulajdonosi közösség ellen kell megindítani, 3 hónapos jogvesztő határidőn belül. Amennyiben a bíróság a határozat érvénytelenségét állapítja meg, úgy a határozathozatali eljárást meg kell ismételni.

A törvénytervezet rendelkezik továbbá arról, hogy az ingatlanokon meglévő, 2019. március 5. napjáig használatba vett, ennek hiányában befejezett épület, épületrész - természetesen nem beleértve a szabálytalan építkezések legalizálását - fennmaradhat, ha az épülettel összefüggésben az Önkormányzat által elrendelt építési, illetőleg változtatási tilalomra vonatkozó önkormányzati rendeletekben foglaltakat nem sértették meg.

Az utak kiszabályozására a jelenleg is útként használt területek alapulvételével, minimális útszélességgel kerül sor. Mindez nem jelenti az utak kiépítését, csak annak lehetőségét biztosítja. Az utak csillebérci magánútként az ingatlantulajdonosok osztatlan közös tulajdonába kerülnek (ezen tulajdonosok alkotják az ún. csillebérci magánút közösséget). Az utak fenntartásáról, fejlesztéséről a csillebérci magánút közösség dönt.

A csillebérci tulajdonrendezési eljárás várhatóan egy néhány éves rendezési folyamatot jelent a földhivatali adattisztítás elvégzésétől a végleges határozat alapján létrejövő ingatlanhányadok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig.