

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. január 30. ülésének 5. napirendi pontja

Tárgya: Nagykarácsony Ady Endre u 24. sz alatti ingatlan elbirtoklási ügye
Előadó: Scheier Zsolt polgármester

Tisztelt Döntéshozó!

Fábián István 1992.évben vételi szándéknyilatkozatát fejezte ki a Nagykarácsony hrsz 206, természetben Ady Endre u 24. sz alatti ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan. Az ingatlan területe 1470 m² , művelési ága kivett, beépítetlen terület. A vagyontaszterti nyilvántartás alapján az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonelemei közé tartozik.

A vevőkijelölről képviselő-testületi határozat született 1992. IX.3-án, a határozat száma 157/1992.(IX.3.) , mely az előterjesztéshez csatolásra került.

A tulajdonjog átvezetésére az ingatlannyilvántartásban mind a mai napig nem került sor, Nagykarácsony Község Önkormányzat maradt a tulajdonos.

Fábián István az ingatlanra folyamatosan fizeti a kommunális adót, más nincs a birtokában, mely az adásvételt alátámasztja.

Dr Szabadkai Tamás ügyvéd úr elkészítette az ingatlan tulajdonjogának a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklás útján történő megszerzéséről szóló okiratot.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény kimondja:

„5:44. § [Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása]

(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.”

Tekintettel arra, hogy az előterjesztés tárgyát képező ingatlan nem tartozik a kizárólagos állami vagy önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok körébe, az elbirtoklásra vonatkozó megállapodás aláírásának jogszabályi akadálya nincsen.

Jelen esetben már több, mint 15 év telt el a használatbavétel óta, szükséges az ingatlan helyzetének tisztása, Fábián Istvánnak az 1992-es testület döntését figyelembe véve az ingatlan tulajdonjogát átadni szükséges.

Fábián István a szerződés elkészítésével, a hiteles tulajdoni lap lekérésével, valamint a földhivatali ingatlannyilvántartás bejegyzéssel kapcsolatos összes költséget vállalja.

Dr Szabadkai Tamás ügyvéd úr elkészítette a szerződés tervezetét az alábbi tartalommal:

OKIRAT

ingatlan tulajdonjogának a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklás útján történő megszerzéséről

mely létrejött

egyrésztől **Nagykarácsony Község Önkormányzata** (képviseli: Scheier Zsolt polgármester, székhelye: 2425 Nagykarácsony, Petőfi Sándor utca 27., törzsszáma a tulajdoni lapon: 15361813, törzskönyvi azonosító száma: 727178, statisztikai azonosítója: 15727172-8411-321-07, adószáma: 15727172-1-07), mint ingatlan-nyilvántartásba jelenleg bejegyzett tulajdonos (a továbbiakban a jelen szerződés alkalmazásában: Tulajdonos) másrésztől **Fábián István született Fábián István** (születési hely, idő: Dunaújváros, 1974.02.08., anyja neve: Platt Mária, személyi azonosító:, adóazonosító: 8391191559) 2425 Nagykarácsony, szám alatti lakos, mint tulajdonjogot szerző fél (a továbbiakban: Szerző fél) a továbbiakban együtt: Felek, vagy Szerződő felek között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. A Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Tulajdonos 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a **Nagykarácsony belterület 206 hrsz** alatti, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 1470 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely természetben 2425 Nagykarácsony, Ady Endre utca 24. szám alatt található (az ingatlan-nyilvántartásban a címadatot illetően "felülvizsgálat alatt" jelzéssel, mellyel kapcsolatosan eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a „felülvizsgálat alatt” megjegyzés arra utal, hogy az illetékes jegyző által indított címképzési eljárás van folyamatban, amely az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. § (3) bekezdésén alapul, kizárólag az ingatlan címadatára vonatkozik, egyéb jogot, tényt vagy adatot nem érint).
2. A Felek megállapítják, a Tulajdonos kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan jogszerű és kizárólagos tulajdonát képezi, arra - a Szerződő fél kivételével, harmadik személlyel - semminemű, a tulajdonjog átruházást avagy a használatot érintő szerződést vagy megállapodás nem kötött. A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. A Felek megállapodnak, tekintettel arra, hogy az Ingatlan 1992. év óta a szerző fél használatában áll, a Tulajdonos a használattal felmerülő esetleges terhek és kötelezettségek, továbbá az esetleges adó- vagy más hasonló fizetési kötelezettség(ek) vonatkozásában szavatosságot nem vállal; az Ingatlannal kapcsolatosan 1992.09.03. napjától felmerülő költségeket a Szerző fél vállalja viselni.
3. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést az Ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében, a Szerző Fél tulajdonjogának megállapítása iránti peres eljárás elkerülése végett kötik meg egymással.
4. A Szerződő Felek rögzítik az Ingatlant érintő alábbi körülményeket:
 - Az Ingatlan tulajdoni lapján tulajdonosként jelenleg a Tulajdonos van feltüntetve.
 - A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Szerző fél részére történő értékesítéséről és a vevő kijelöléséről a Tulajdonos a

157/1992 (IX.3.) Ök. sz. határozatával képviselőtestületi határozatot hozott.

- A Felek megállapítják, hogy egyik félnél sem lelhető fel adásvételi szerződés vagy más - tulajdonjog átruházásáról szóló - okirat, amely az Ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szólna.
 - A Felek megállapítják, a Tulajdonos a jelen okirat aláírásával elismeri, hogy az Ingatlant a Szerző fél 1992. év során birtokba vette és azóta is, a fentiek szerint több, mint 15 (tizenöt) éve szakadatlanul, sajátjaként használja.
 - Felek rögzítik, a Tulajdonos elismeri, hogy az Ingatlan után a kommunális adót 1995.01.02. napja óta a Szerző fél viseli és fizeti, a rendelkezésre álló adóbevallás tartalma alapján a bevallást benyújtó minősége rovatban "1/1 tulajdonos" feltüntetésével.
 - A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokhelyzete és tulajdonjogának rendezése közöttük nem vitatott, erre tekintettel az Ingatlan jogi helyzetével kapcsolatosan a további - jelentős - költségek felmerülésével járó és időigényes polgári peres eljárás elkerülése végett olyan megállapodást kötnek egymással, melynek alapján az Ingatlan jogi helyzete tisztázott.
5. A Szerződő Felek megállapítják az alábbiakat: a Polgári Törvénykönyv 5:44. § (1) bekezdése szerint: *"Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja."*
 6. A szerződő felek megállapítják, és megállapodnak, továbbá a Tulajdonos a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy a Szerző fél az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonját elbirtoklás útján, az 1-5. pontokban rögzített tények és körülmények fennállása okán megszerezte.
 7. A Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Szerző fél tulajdonjoga - 1/1 arányban - az ingatlan-nyilvántartásba, elbirtoklás jogcímén az Ingatlanra a jelen szerződés alapján bejegyzésre kerüljön.
 8. A Felek az Ingatlan jelenlegi értékét 250,-Ft/m² figyelembevételével 367.500,-Ft-ban állapítják meg. A Felek rögzítik, hogy egymással szemben a jelen szerződés aláírását követően az Ingatlan vételárát és ellenértékét illetően semminemű elszámolási kötelezettséggel nem tartoznak, a Tulajdonosnak a Szerző Féllel szemben az Ingatlannal kapcsolatosan követelése nincsen.
 9. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan külön birtokbaadása nem szükséges, tekintettel arra, hogy annak birtokában a Szerző fél van.
 10. A szerződő felek kijelentik, hogy esetleges illetékfizetési, személyi jövedelemadó és egyéb jogszabályokban előírt bevallási illetve fizetési kötelezettségeiket ismerik és azoknak eleget fognak tenni, továbbá a szükséges tájékoztatást e kötelezettségeik tekintetében megkapták az eljáró ügyvédtől. A jelen szerződéskötés költségei, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átjegyzésével kapcsolatos mindennemű költség és illeték a Szerző Felet terheli. A Szerző fél tudomásul veszi, hogy az Ingatlan tulajdonjogának jelen okirattal történő megszerzése után a NAV Illetékhivatala illetéket szab ki.

11. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és a földhivatali eljárásban, továbbá a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával a Dr. Szabadkai Ügyvédi Irodát (KASZ: 36068780; 7000 Sárobgárd, Ady Endre út 160/B, 25/520-180) bízzák és hatalmazzák meg, dr. Szabadkai Tamás ügyvéd (KASZ: 36068780) ügyintézésében, aki ellenjegyzésével, a jelen szerződés aláírásával a megbízást és meghatalmazást elfogadja. A megbízás és meghatalmazás hatálya a tulajdonjog bejegyzéséig tart. A felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Felek kijelentik, hogy jelen jogüggyellett kapcsolatos illeték- és adójogi szabályokról, illetve azok várható mértékéről tudomással rendelkeznek, továbbá az eljáró ügyvéd részletes és kimerítő tájékoztatását megértették, a jelen szerződést tekintetben a saját kockázataikra kötik meg. A Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.), és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, illetve a Magyar Ügyvédi Kamara, valamint a területileg illetékes Ügyvédi Kamara szabályzata alapján a feleket azonosította, személyazonosságukat ellenőrizte, személyi irataik másolása mellett, melyhez kifejezetten, a jelen szerződés aláírásával is hozzájárulnak. A Felek nyilatkozzák, hogy a jelen jogüggyellett megkötése során saját nevükben járnak el.
12. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, akik tudomásul veszik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a jelen adásvétel vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése és átadása nem szükséges.
13. A Felek megállapodnak, amennyiben a jelen szerződés alapján a Szerző Fél tulajdonjoga bármely okból eredően nem kerülne az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre, a jelen szerződésben foglalt tulajdonváltozást olyan jogi formába öntik, illetőleg minden tőlük elvárhatóat megtesznek a Szerző Fél tulajdonjogának bejegyezhetősége érdekében.
14. A jelen szerződést a felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag aláírták. Nagykarácsony, 2023. február

.....
Nagykarácsony Község Önkormányzata
képviseli: Scheier Zsolt polgármester
Tulajdonos

.....
Fábián István sz. Fábián István
Szerző Fél

Ellenjegyzem, alulírott dr. Szabadkai Tamás ügyvéd (KASZ: 36068780), a Dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda tagja - székhelye: 7000 Sárobgárd, Ady Endre út 160/B), Nagykarácsonyban, 2023. február napján

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Tárgya: Nagykarácsony Ady Endre u 24. sz alatti ingatlan elbirtoklási ügye

1. Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Nagykarácsony, 206 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1470 m² nagyságú ingatlan elbirtoklásáról szóló előterjesztést.
2. Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete a rendelkezésre álló adatok ismeretében, figyelemmel arra, hogy Fábíán István az ingatlant 1992.óta szakadatlanul, háborítás nélkül használja, elismeri, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő Nagykarácsony Ady Endre u 24. szám alatt nyilvántartott, az ingatlannyilvántartásban 206.helyrajzi számon található ingatlan határozat melléklete szerinti elbirtoklásra vonatkozó megállapodás megkötéséhez hozzájárul.
3. Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Scheier Zsolt polgármestert az elbirtoklásról szóló megállapodás aláírására.
4. Fábíán István vállalja a jogügylettel kapcsolatos költségek térítését.

Nagykarácsony,2023. január 25.

S
Scheier Zsolt
polgármester



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
2400 Dunaújváros Szórád Márton út 39,

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/2100/2023
2023.01.20

NAGYKARÁCSONY

Szektor: 53

Belterület 206 helyrajzi szám

2425 NAGYKARÁCSONY Ady Endre utca 24. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1470

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36878/1992.04.13

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2425 NAGYKARÁCSONY Petőfi Sándor utca 27.

törzsszám: 15361813

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

K I V O N A T

amely készült az 1992. szeptember 3-ai Képviselőtestületi ülésen meghozott alábbi határozatáról.


157./1992./IX.3./ Ök. sz. határozat


Nagykarácsony Képviselőtestülete Fábián István, Nagykarácsony Jókai u. 4. szám alatti lakost a 302 tulajdoni lapszámú, 206 hrsz.-ú, 1470 m² területű Nagykarácsony, Ady E. u. 24. szám alatti építési telekre vevőként jelöli ki. Az építési telek vételárát 58.800,-Ft-ban határozza meg.

Határidő: 1992. szeptember 30.

Felelős: jegyző

Nagykarácsony, 1992. október 5.


Szabó József
polgármester


dr. Safárik Gabriella
jegyző

MAGÁNSZEMÉLY KOMMUNÁLIS ADÓJA BEVALLÁS

(verzió: 2010)

FŐLAP

Bevallás adatai

Feldolgozás jogcíme: AV_E | Adatváltozás adókötelezettségre

Érkeztetés adatai

Iktatószám (IRAT):

Iktatószám: 33#18184/0

Előtag:

Főszám:

Alszám:

Státusz:

Év:

Utótag:

Belső iratazonosító:

Beérkezés módja: 1 | Posta

Beérkezés dátuma: 1995.01.02.

Ügyintéző:

Küldő/készítő: 1 | Adózó

Érkeztetési azonosító:

Adózó / Adóbeszedésre kötelezett adatai

Mutató: 150

Név: Fábian István

Postára adás adatai

Postára adás dátuma: 1995.01.01.

I. Bevallás fajtája

2 | Nem megállapodás alapján benyújtott bevallás

II. Bevallás benyújtásának oka

1 | Adókötelezettség keletkezése

Változás jellege

Változás jellege

Változás jellege

3 | Ingatlan (építmény, telek) szerzése

III. Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja

Adókötelezettség keletkezésének, változásának, megszűnésének időpontja:

1995.01.01.

Egyéb adatok

Adókötelezettség keletkezésének dátuma: 1995.01.01.
Tájékoztató adat: 1995.01.01.

IV. Az ingatlan

24934

Címe: 2425 Nagykarcsony, Ady E. u 024.

Az egy helyrajzi számon található adótárgyak fejtája és darabszáma:

R Telek 1 db Mentességek
Kezvezmények

Önkormányzati rendeleti adókedvezmény:

Ingatlan -> ingatlan törzs összerendelés

24944 Ingatlan törzs összerendelés rendben: 0

Teljes cím: 2425 Nagykarcsony, Ady E. u 024.

Ingatlanörzs karbantartás szükséges: 0

V. Bevallás benyújtója

Bevallás benyújtó minősége: 1 | Tulajdonos

Jog jellege:

Tulajdoni (jogosultsági) hányad: 1 / 1 100 %

Név: Fábán István

Születési helye: Dunaújváros város/község, Születési ideje: 1974.02.08.

Anyja születési családi és utóneve: Platt Mária

Adóazonosító jele: 8391191559 Adószáma:

Külföldi adóazonosítója:

Székhelye, lakóhelye: 2425 Nagykarcsony, Ady E. utca 024.

Levelezési címe:

Telefonszáma: E-mail címe:

Adóalany -> adózói törzs összerendelés

Mutató: 150 Adózói törzs összerendelés rendben: R

Név: Fábán István

Adóazonosító jel: 8391191559 Adószám: Külföldi adóazonosító:

Elsődleges cím: 2425 Nagykarcsony, Ady E. utca 024.

Adózói törzs karbantartás szükséges: 0

VI. Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a bevallásban közölt adatok a valóságnak megfelelnek

Nagykaracsony

1997.04.17:

R

Helység

Dátum

a bejelentésbenyújtó vagy képviselője (meghatalmazottja) aláírása rendben

A jelen adóbevallást ellenjegyzem:

R

Adótanácsadó, adószakértő neve:

Adóazonosító jel

Bizonyítvány / igazolvány száma:

JelöljeLa
bel:

Aláíró:

1 | Adózó

Bevallással kapcsolatos műveletek

Hiánypótlás:	0	Mulasztási bírság kiszabása:	0	Ellenjegyzőre kiszabott mulasztási bírság:	0
Adóbírság kiszabása:	0	Késedelmi pótlék megadása:	0	Önellenzési pótlék megadása:	0

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselőtestület!

NAGYKARÁCSONY ÖNKORMÁNYZAT	
Érkezett: 2021. 01/29.	Érkez: K10000000 20210205/117-0000001 2021
Tárgyszám: N/140-1/2021	
Meléklet:	Ügyint: SCHBIER 280CT

A 90-es években megvásároltam Nagykarcsony Ady Endre utca 24 szám alatt lévő építési telket.

A telket műveltük, mindig rendben tartottuk. A kiküldött adót minden évben csekken befizettük az Önkormányzat részére.

A Földhivatal nyilvántartása alapján ez a telek még mindig Nagykarcsony község Önkormányzata nevéen szerepel.

Kérem segítségüket, hogy a telek nevemre történő átvezetése megtörténjen.

Nagyvenyim, 2021. január 26.



Tisztelettel: Fábian István