

ELŐTERJESZTÉS

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 22. napján tartott ülésére

Tárgy: Herháger András kérelme közúti/magánúti kapcsolat biztosítására, szükség esetén átmeneti szolgalmi jog megállapítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Herháger András kérelmet nyújtott be a képviselő-testület felé a tulajdonában lévő, Leányvár belterület 558 hrsz-ú ingatlan megközelítésének elősegítése érdekében. Kérelmében előadta, hogy a telek minden paraméterében megfelel a hatályos építési és településrendezési előírásoknak, azonban közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, így a telek szabályos megközelítése jelenleg nem biztosított. Ez lehetetlenné teszi az ingatlan rendeltetésszerű használatát és beépíthetőségét.

I. Herháger András leírta, hogy elsődleges célja, hogy a képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő 067/10 hrsz-ú ingatlanon keresztül közút- vagy magánút kapcsolatot létesítsen, amely biztosítaná az 588 hrsz-ú telek megközelíthetőségét. Amennyiben ez nem lehetséges a képviselő-testület döntsön szolgalmi jog biztosításáról. A kérelem jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A kérelemben szereplő Leányvár 067/10 hrsz-ú „szántó” megnevezésű, 1183 m² területű külterületi ingatlan Leányvár Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi.

Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének Leányvár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2023. (IX.20.) önkormányzati rendelete, valamint Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének 73/2023. (IX.19.) L.K.Ö.Kt. határozattal elfogadott Leányvár község fejlesztési terve értelmében az önkormányzat a Leányvár 067/10 hrsz-ú ingatlant is magában foglaló területen új lakóterület kialakítását tervezi.

Az új lakóterület (Hangfland lakóterület) kialakításával kapcsolatos településfejlesztési célok elérése érdekében a területen található magántulajdonban lévő ingatlanok önkormányzat részéről történő megvásárlása 2018-óta folyamatosan zajlik. Az ingatlanok megvásárlását követően telekalakításra kerül sor az új lakótelkek kialakítása érdekében. Ez a telekalakítás a Leányvár, külterület 067/10 hrsz-ú ingatlant is érinteni fogja.

A településrendezési tervben meghatározott lakóterület kialakításával kapcsolatos fejlesztési célok megvalósítását az önkormányzat a közösség és a jövő nemzedék szükségleteinek biztosítása érdekében kiemelten fontos közérdekű feladatának tekinti.

Az Országgyűlés a nemzeti vagyonnak a közérdek és a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítása, a természeti erőforrások megóvása, a nemzeti értékek megőrzése és védelme, a jövő nemzedékek szükségleteinek biztosítása és a fenntartható vagyongazdálkodás megteremtése szándékával, a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás követelményeinek hosszú távú meghatározása, a nemzeti vagyon átruházása szabályainak, valamint a célszerű és eredményes nemzeti vagyongazdálkodás kereteinek megállapítása érdekében alkotta meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt.

E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit. Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 20.) önkormányzati rendelete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés részletes szabályait.

Herháger András kérelmében előadott magánérdek, mely arra irányul, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő Leányvár, 067/10 hrsz-ú ingatlant az önkormányzat minősítse át közúttá vagy magánúttá ütközik az önkormányzat új lakóterület kialakítását célzó, közérdeket szolgáló településfejlesztési tervével.

A kérelmező magánérdekét és az önkormányzat területfejlesztési célt szolgáló közérdekét mérlegelve javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat közérdekű céljainak megvalósítása érdekében Herháger András közút/magánút kialakításával kapcsolatos kérelmét utasítsa el. (Eltérő döntés esetén, út kijelölés végett ismételt rendezési tervmódosítása válik szükségessé. Megjegyezni kívánom, hogy az úttá történő minősítés feltételei hiányoznak, közlekedési hatósági engedélyezése jelen körülmények között nem lehetséges.)

II. Herháger András kérte, hogy amennyiben a közút/magánút kialakítása akadályba ütközik, az önkormányzat átmeneti szolgálmi jog biztosításáról döntsön a Leányvár, 067/10 hrsz-ú ingatlanon.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) XXXIII. Fejezet, 5:160 §-a rendelkezik a telki szolgalmat fogalmáról, melynek értelmében

(1) Telki szolgalmat alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.

(2) Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tűrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon.

A szolgálmi jog biztosítására vonatkozó kérelemmel érintett Leányvár, külterület 067/10 hrsz-ú ingatlannak az önkormányzat szabályozási terve szerint van ugyan közút kapcsolata, hiszen szomszédos a Leányvár Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő 066/2 hrsz-ú, kivett közút megnevezésű ingatlannal, azonban ez az ingatlan a **valóságban nem funkcionál útként, gépjármű közlekedésre nem alkalmas, így a Ptk. szerinti megfelelő közút kapcsolat kritériumainak nem felel meg.**

A kérelmező tulajdonában lévő Leányvár, belterület 558 hrsz-ú ingatlannal szomszédos egyéb, magántulajdonban lévő ingatlanok - Leányvár, belterület 559 hrsz., valamint az 560 hrsz. ingatlanok - megfelelő közútkapcsolattal rendelkeznek, hiszen az Erzsébet utca, mint aszfaltozott, gépjármű közlekedésre is alkalmas út biztosítja számukra a közútkapcsolatot, ezért a telki szolgalmat alapítása szempontjából is megfelelőek. Ezt támasztja alá az is, hogy míg ezek a telkek belterületi ingatlanok és belterületi útkapcsolattal rendelkeznek, addig a kérelemben szereplő Leányvár, 067/10 hrsz-ú önkormányzati ingatlan művelésből nincs kivéve és a megközelítését szolgáló, kiszabályozott út is külterületi ingatlan.

A fent részletezett településfejlesztési célok sem egyeztethetők össze a Leányvár 067/10 hrsz-ú külterületi ingatlanon történő szolgalmi jog létesítésével.

Ezúton tájékoztatom továbbá a képviselő-testületet, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 44. § (1) bekezdése alapján **épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosítható.**

Fenti jogszabály értelmében a szolgalmi jog létesítésével a telek megközelítése megoldódik, azonban az továbbra sem lesz beépíthető.

Ezúton szeretném egyúttal tájékoztatni a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérelemmel érintett Leányvár, külterület 067/10 hrsz-ú ingatlan a képviselő-testület 105/2021. (XI.16.) L.K.Ö.Kt. határozata alapján, 5 év határozott időre, 2026. december 31. napjáig hasznóbérbe van adva.

Figyelemmel a fent leírtakra Herháger András közút/magánút létesítésére, valamint szolgalmi jog biztosítására vonatkozó kérelmének elutasítására teszek javaslatot.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

**Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025.(IX.22.) L.K.Ö. Kt. határozata**

**Herháger András közút/magánút létesítésével, valamint szolgalmi jog alapításával
kapcsolatos kérelméről**

- 1.) Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy mérlegelve az önkormányzat hosszútávú településfejlesztési elképzéseiből adódó közérdeket és Herháger András kérelmező által előadott magánérdeket, Herháger András kérelmét - a Leányvár, külterület 067/10 hrsz-ú, szántó megnevezésű, Leányvár Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanon közút/magánút létesítésére vonatkozóan - elutasítja.
- 2.) Leányvár Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Herháger András Leányvár külterület 067/10 hrsz-ú, szántó megnevezésű Leányvár Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanon szolgalmi jog biztosítására vonatkozó kérelmét elutasítja.

Felelős: Fári Csaba polgármester

Határidő: 2025.

Leányvár, 2025. szeptember 9.

Tisztelettel:

Fári Csaba
polgármester s.k.