

Szákszend Község Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS
Szákszend Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. március 22-i, munkaterv szerinti ülésére

Tárgy: Javaslat ingatlanok elbirtoklására figyelemmel azok tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez való hozzájárulásáról

Előterjesztő: Papp Attila Csaba polgármester

Előkészítő: Dr. File Beáta jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2022. május 4. napján Cságoláné Farkas Mária, majd 2022. december 08. napján Cságoláné Farkas Mária, Mészáros Pálné, Cságola Lászlóné, /ifj./ Bauer Attila, Bauer Patrícia, továbbá 2023. január 25. napján Bauer Attila (a továbbiakban: kérelmezők) az ezen előterjesztéshez *1-3. sz. alatt mellékelt kérelem, illetve kérelemkiegészítés, továbbá nyilatkozat* szerint azzal fordultak hozzánk, hogy elbirtoklás jogcímén Önkormányzatunk adja tulajdonukba az ingatlan-nyilvántartás szerint Szákszend Község Önkormányzata tulajdonát képező, természetben 2856 Szákszend, Mátyás király utca 17. szám alatti, a szákszendi 1011/1 hrsz alatti ingatlant, melyhez hozzá tartozik a szákszendi 1009 hrsz. alatti közös udvar, továbbá a szákszendi 1011/2 hrsz. alatti ingatlant.

1. A kérelmezők által a kérelemben előadott tényállást megvizsgáltam és az alábbi megállapításokat teszem:

Az önkormányzatnál található földkönyv alapján néhai Osgyán Teréz volt a száki 11/1 hrsz (jelenleg szákszendi 1011/1 hrsz.) alatti ingatlan, melyhez hozzá tartozik a száki 9 hrsz. (jelenleg szákszendi 1009 hrsz.) alatti közös udvar és a száki 11/2 hrsz. (jelenleg szákszendi 1011/2 hrsz.) alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa. Néhai Ostyán Teréz 1980. január 16. napján történt halálesetét követően a közjegyző a hagyatékát képező fenti ingatlanokat örökösei, Ónodi Istvánné, Osgyán Mihály, Solyom Tivadarné részére adta át, melyet az illetékes földhivatal 1039/1982. számon jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlanok tulajdoni lapjait ezen előterjesztésemhez 4. sz. alatt csatolom.

Az ingatlanokat, illetve azok tulajdoni illetőségeit a Magyar Állam az 50006/1983 számon kiállított földhivatali határozattal földfelajánlás jogcímén, Önkormányzatunk pedig a **41854/1993.11.04** számú földhivatali határozattal jogutódlás jogcímén ingyenesen szerezte meg.

Cságoláné Farkas Mária, Mészáros Pálné, Cságola Lászlóné, /ifj./ Bauer Attila, Bauer Patrícia néhai Farkas Gáborné örökösei (az ezt igazoló *hagyatéki végzés* ezen előterjesztésemhez *5 sz. alatt mellékelve*), továbbá Bauer Attila, aki házastársa, Farkas Klára (néhai Farkas Gáborné gyermeke) örököse, mint kérelmezők a fenti ingatlanokkal közvetlenül szomszédos, a szákszendi 1008 hrsz. alatti kivett lakóház (melyhez szintén hozzátartozik a szákszendi 1009 hrsz. alatti közös udvar), továbbá a szákszendi 1010 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület tulajdonosai.

Kérelmezők jogelődje, Farkas Gáborné Osgyán Teréz 1980. január 16. napján bekövetkezett halálesete óta 2022. január 4. napján bekövetkezett haláláig sajátjaként birtokolta a szákszendi 1011/1 hrsz. és a szákszendi 1011/2 hrsz. alatti ingatlanok egészeit. Farkas Gáborné halálesete óta a mai napig terjedő időtartamban kérelmezők az ingatlanokat ugyancsak sajátjukként birtokolják.

A birtokosok (elbirtoklók) birtoklása kizárólagossága az ingatlan bekerítésében, egységes gondozásában nyilvánult meg.

Önkormányzatunk Osgyán Teréz tulajdoni illetőségét a Magyar Államtól történt tulajdonszerzését követően nyilvántartásaiba bevezette, de azokkal kapcsolatos intézkedést vagy rendelkezést soha nem tett, tehát sem kérelmezők jogelődje, sem kérelmezők az elbirtoklás szempontjából jelentős folytatólagos (megszakítás nélküli) birtoklását 1980. január 16. napja óta semmilyen módon nem háborította, az elbirtoklás tulajdonosi rendelkezése folytán nem szakadt meg.

2. A kérelmezők által előadottak és a megállapított tényállás összevetése mellett az irányadó jogi szabályokat -ügyvédi tájékoztatás alapján- az alábbiak szerint ismertetem:

1959. évi IV. tv. (régi Ptk.)

121. § (1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolog sajátjaként ingatlan esetében tízenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

(2) Aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.

(3)

(4) Az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

(5) Ha az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében jogot szerzett.

122. § Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

123. § Ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.

124. § (1) Az elbirtoklás megszakad, ha

a) a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja vagy eziránt bírósághoz fordul,

b) tulajdonos a dologgal rendelkezik (112. §),

c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, illetőleg egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dologot adja vissza.

(2) Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.

2013. évi V. tv. (új Ptk.)

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.

(2) Ingó dolog tulajdonjogának elbirtoklásával megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő olyan jogai, amelyek az elbirtokló birtokának megszerzése előtt keletkeztek, és amelyekre nézve az elbirtoklás ideje szintén eltelt, kivéve, ha az elbirtokló a harmadik személy jogának fennállása tekintetében nem volt jóhiszemű.

(3) Elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki az elbirtoklással való tulajdonszerzést, ha az elbirtoklás feltételei egyébként fennállnak.

(4) Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.

5:45. § [A jogcímes elbirtoklás]

Az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette.

5:46. § [Jogutódlás az elbirtoklásban]

Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

5:47. § [Az elbirtoklás kizártsága]

(1) Aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.

(2) Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

5:48. § [Az elbirtoklási idő nyugvása]

Ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.

5:49. § [Az elbirtoklás megszakadása]

(1) Az elbirtoklás megszakad, ha

a) a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti;

b) a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy

c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, vagy egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dologot adja vissza.

(2) Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.

3. Döntési javaslat a tényállás és az alkalmazandó jog összevetése alapján:

A fenti körülményekre figyelemmel megállapítható, hogy már kérelmezők jogelődje, Farkas Gáborné a szákszendi 1011/1 hrsz. ingatlant és a hozzá tartozó szákszendi 1009 hrsz. alatti közös udvart, valamint a szákszendi 1011/2 hrsz alatti felvett ingatlant minden bizonnyal már 1995. január 16. napján

elbirtokolta, elbirtoklása a 2013. évi V. tv. („új” Ptk.) 5:44. § (1) és (4) bekezdései, illetve 5:46. §-a alatti /az 1959. évi IV. tv. („rég” Ptk.) 121. § (1) és (4) bekezdései, illetve 122. §-a alatti/ szabályainak teljes mértékben megfelel, ezért javaslom, hogy a T. Képviselő-testület egyetértésének kifejtése mellett a mellékelt, a kérelmezők tulajdonjoga bejegyzésére alkalmas „elbirtoklási megállapodás” (melynek valamennyi költségét a tulajdonszerzők viselni vállalták) megkötésére a határozati javaslat elfogadásával hatalmazzon fel!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem előterjesztésem és az ahhoz csatolt határozati javaslat elfogadását!

Szakszend, 2022. március 6.

Papp Attila Csaba polgármester

**Szakszend Község Önkormányzata képviselő-testületének
.../2023. (...) határozata
ingatlanok elbirtoklásáról**

Szakszend Község Önkormányzatának képviselő-testülete az alábbi határozatot hozza:

1. Megállapítja, hogy néhai Farkas Gáborné 2856 Szakszend, Mátyás király utca 17. szám alatti lakos 1995. január 16. napjával elbirtokolta a következő ingatlanokat:
 - a) a szakszendi 1011/1 hrsz. alatti ingatlant a hozzá tartozó szakszendi 1009 hrsz. alatti közös udvar ingatlannal és
 - b) a szakszendi 1011/2 hrsz. alatti ingatlant.

Indokolás:

néhai Farkas Gáborné - a közvetlen szomszédja (vele közös udvarban élő) néhai Osgyán Teréz 2856 Szakszend, Mátyás király utca 17. szám alatti lakos 1980. január 16. napján sajnálatos módon bekövetkezett halálesete óta - szakadatlanul, sajátjaként, háborítatlanul birtokolta az a)-b) pontokban megjelölt ingatlanokat.

2. Felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 6. melléklete szerinti, elbirtokló (jogutódjai) tulajdonjoga(i) ingatlan nyilvántartási bejegyzéséhez való hozzájárulásról szóló elbirtoklási megállapodás aláírására.

Határidő: a határozat kihirdetésére: 2023. március 24.

Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző