

**Szákszend Község Polgármesterétől**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Szákszend Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2025. április 23-i, munkaterv szerinti ülésére**

**Tárgy:** Javaslat ingatlanrész elbirtoklására figyelemmel annak tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez való hozzájárulásáról

**Előterjesztő:** Papp Attila Csaba polgármester  
**Előkészítő:** Kovács Laura kirendeltségvezető

## Tisztelt Képviselő-testület!

Takács Ferenc és Horváth Sándorné fordult a képviselő-testülethez, hogy a Dózsa György utca 8. szám alatti ingatlanon (Szákszend belterület 1201 hrsz.) található ház egy kis része a Szákszend Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Szákszend belterület 1320/1 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el. Az ingatlant értékesíteni szeretnék. A képviselő-testület 116/2024. (XII.11.) határozatával hozzájárult a telekalakítás és határrendezés eljárás megindításához az önkormányzat tulajdonában álló Szákszend belterület 1320/1 helyrajzi számú „kivett közterület” megjelölésű és Takács Ferenc és Horváth Sándorné tulajdonában álló Szákszend belterület 1201 helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlanon a szabályozási tervnek megfelelően. A telekalakítási helyszínrajz és a változási vázrajz az előterjesztés 1. melléklete. Az önkormányzat területéből 95 m<sup>2</sup> kerülne át a Szákszend belterület 1201 helyrajzi számú ingatlanhoz.

A Szákszend belterület 1201 helyrajzi számú ingatlant a két kérelmező jogelődjei Takács Miklós (1916-1998) és Takács Miklósné (1918-1998) 1960-ban vásárolták meg. 1970-ben kapott a két érintett építési engedélyt a jelenlegi lakóház megépítésére. Vélelmezhetően a lakóház a kerítéssel együtt legkésőbb 1972. december 31. napjára elkészült. A kerítést az építkezés során lett megépítve. Takács Miklósné és Takács Miklós halála után három gyermeke (Takács Miklós, Takács Ferenc és Horváth Sándorné) tulajdonába került a Szákszend belterület 1201 helyrajzi számú ingatlan. Takács Miklós (1947-2023) élt a lakóházban szülei halála után. Jelenleg az 1201 helyrajzi számú ingatlannak 5/6 hányadban Takács Ferenc, 1/6 hányadban Horváth Sándorné a tulajdonosa.

Nem találtunk rendelkezést arra, hogy Önkormányzatunk az érintett területtel kapcsolatos intézkedést vagy rendelkezést tett volna. A kérelmezők jogelődjei, és a kérelmezők az elbirtoklás szempontjából jelentős folytatólagos (megszakítás nélküli) birtoklását vélelmezhetően 1970 óta semmilyen módon nem háborította, az elbirtoklás tulajdonosi rendelkezése folytán nem szakadt meg. A birtokosok (elbirtoklók) birtoklása kizárólagossága az ingatlan bekerítésében, egységes gondozásában nyilvánult 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 dologt sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, 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 dologt 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.**

1991. június 09. napjától hatályos, hogy állami földet el lehet birtokolni, így az elbirtoklás legkorábban 2006. június 10. napján következett be, ekkor helyezték hatályon kívül a Ptk. 121. § (3) bekezdését, amely szerint "nem lehet elbirtoklás útján tulajdonjogot szerezni olyan dolgon, amely társadalmi tulajdonban van, vagy az állam, illetőleg szervezet birtokából jogtalanul került ki. Ez a rendelkezés nem vonatkozik azokra az ingó dolgokra, amelyek a személyi tulajdon szokásos tárgyai."

**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 dolgot 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.*

A fenti körülményekre figyelemmel megállapítható, hogy Takács Miklós és Takács Miklósné jogutódjai elbirtokolták a vázrajzon megjelölt 95 m<sup>2</sup> nagyságú területet a Szákszend belterület 1320/1 helyrajzi számú ingatlanból 2006. június 10. napján, elbirtoklásuk 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 javasolom, hogy a képviselő-testület egyetértésének kifejtése mellett a kérelmezők tulajdonjoga bejegyzésére alkalmas „elbirtoklási megállapodás” megkötésére hatalmazzon fel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

**Szákszend, 2025. április 14.**

**Papp Attila Csaba**  
**polgármester**

**Szákszend Község Önkormányzata képviselő-testületének  
.../2025. (...) határozata  
ingatlan elbirtoklásáról**

Szákszend Község Önkormányzatának képviselő-testülete az alábbi határozatot hozza:

1. Hozzájárul telekalakítás és határrendezés végrehajtására a Wittman Zoltán e.v. által az Msz.:44/2024. számon készített és a Komárom-Esztergom Vármegyei Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. által 675139/2025. számon záradékolt változási vázrajz alapján.
2. Szákszend Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Szákszend belterület 1320/1 hrsz-ú kivett közterület megjelölésű 3 ha 6139 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 95 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészének tulajdonjogát elbirtoklási megállapodás útján átruházza Takács Ferencre (5/6 tulajdoni hányadban) és Horváth Sándorné (1/6 tulajdoni hányadban) részére ellenérték nélkül.
3. Megállapítja, hogy néhai Takács Miklós és Takács Miklósné jogutódjai: Takács Miklós, Takács Ferenc és Horváth Sándorné 2006. június 10. napján napjával elbirtokolták a 2. pontban megjelölt ingatlanrészt.
4. Felhatalmazza a polgármestert az elbirtoklók tulajdonjogai ingatlan nyilvántartási bejegyzéséhez való hozzájárulásról szóló elbirtoklási megállapodás aláírására.

<b>Határidő:</b>	a határozat kihirdetésére:	2025. április 25.
<b>Felelős:</b>	a határozat kihirdetéséért:	Dr. Tomayer Tamás jegyző