



Balatonalmádi Város Alpolgármestere

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Telefon: 88/542-411 Fax: 88/542-493

e-mail: polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 7/119-4/2022.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. május 19-i rendkívüli ülésére

Tárgy: a Balatonalmádi 4003 hrsz-ú ingatlan cc. 45 m²-es része elbirtoklásának elismerése

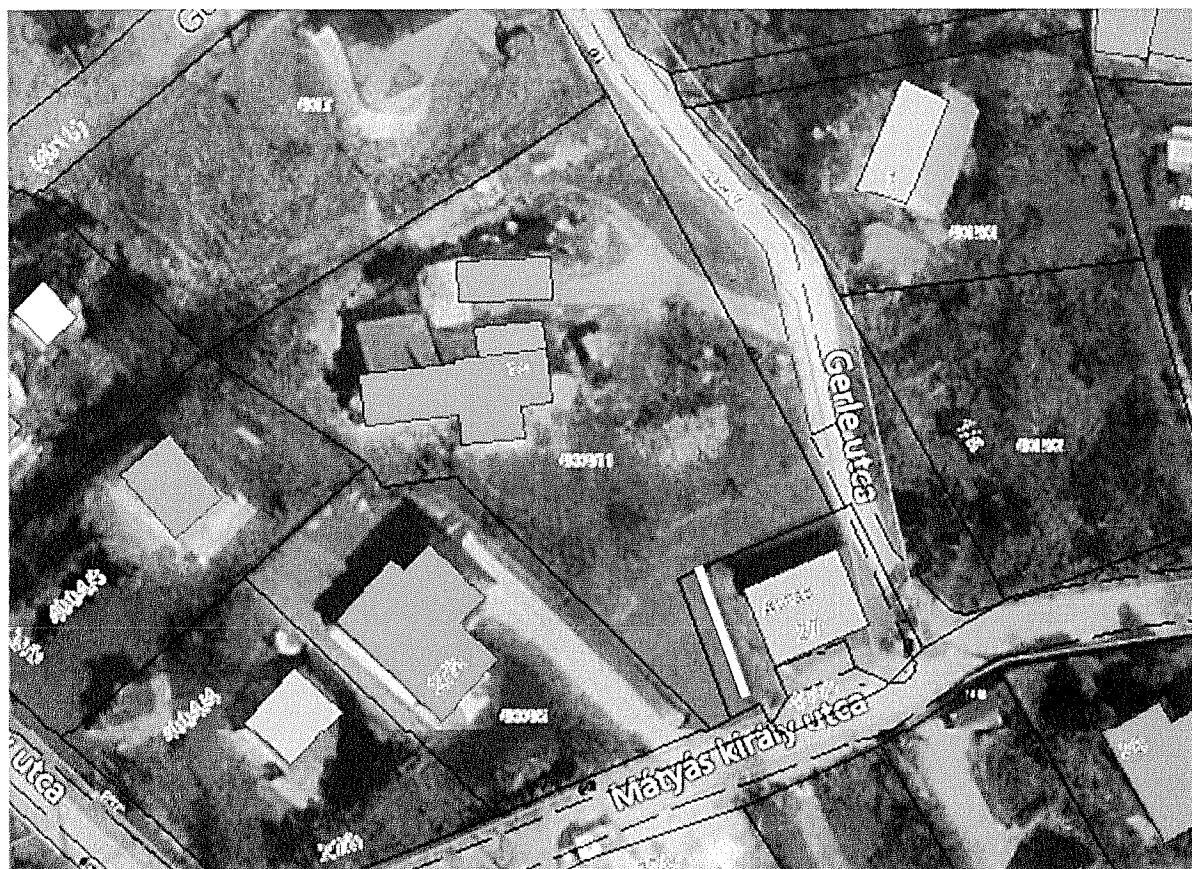
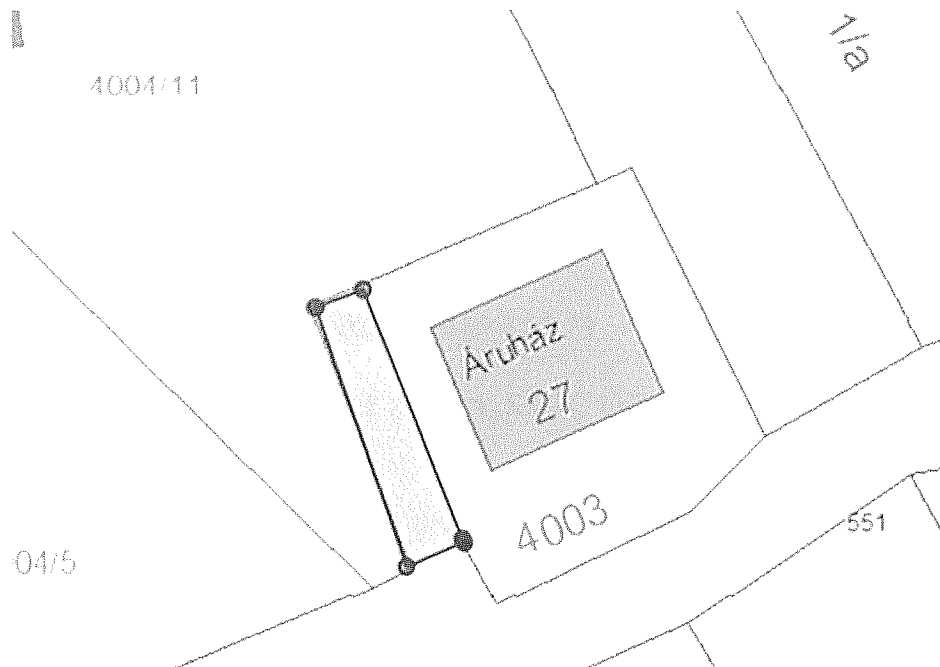
Tisztelt Képviselő-Testület!

A Képviselő-testület 30/2022. (I. 27.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező, Balatonalmádi belterületi 4003 hrsz-ú, „kivett áruházzal” megnevezésű, 319 m² alapterületű, természetben a 8220 Balatonalmádi, Mátyás Király út 27. szám alatt fellelhető ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) hasznosítás céljából, elidegenítésre kijelöli. Mivel az Ingatlan birtok-, és tulajdonviszonyai a szomszédos Balatonalmádi belterületi 4004/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által vitatottak, a Képviselő-testület ezen döntésével felhatalmazta a polgármestert, hogy intézkedjen a tulajdonviszonyok rendezése érdekében akként, hogy az Önkormányzat elsősorban peren kívül állapodjon meg a telekszomszéd által birtokolt ingatlanrész tekintetében.

A Horváth Lajos István kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező Balatonalmádi belterületi 4004/11 hrsz-ú, 1577 m² nagyságú, „kivett lakóház udvar” megnevezésű ingatlan, határos az Önkormányzat tulajdonát képező Ingatlannal. 1980-ban a 4004/11 hrsz-ú ingatlanból cc. 45 m² nagyságú területész kisajátítás eredményeként a 4003 hrsz-ú ingatlanhoz került csatolásra. A kisajátítás ellenére az Önkormányzat nem lépett birtokba, ekként a tényleges használat nem változott az ingatlanrészt a kisajátítást követően is megszakítás nélkül Horváth Lajos István, mint a Balatonalmádi belterületi 4004/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa használta konyhakertként.

Az érintett telekrész az alábbi ábrákon látható.

1



2017-ben Horváth Lajos István a vitatott ingatlanrészt érintően elbirtoklás megállapítása iránt pert indított. A felek az első tárgyaláson közösen kérték az eljárás szünetelését azzal, hogy peren kívüli megegyezés lehetőségét megvizsgálják. A per figyelemmel, hogy a felek az eljárás folytatását nem kérték 6 hónap elteltével a Veszprémi Járásbíróság 2017. november 21. napján jogerőre emelkedett végzésével az elbirtoklás megállapítása nélkül megszűnt. A megegyezés érdekében szükséges egyeztetésekre később nem került sor.

Fenti elbirtoklási időszakban (1980-1990) hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján szerzi meg a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja. A régi Ptk. 121. § (4) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg. Vagyis az elbirtoklás másik feltétele a tényleges birtokállapothoz igazodó telekalakítási eljárás lefolytatása. A 2014. március 15. naptól hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:44. §-a szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja. A Ptk. 5:47. § (2) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

Az elbirtoklás a törvényben foglalt feltételek bekövetkezése esetén a törvény erejénél fogva keletkeztet tulajdonjogot. Ha azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos nem ismeri el, az elbirtokló bírósághoz fordulhat, mely deklaratív hatályú ítélettel állapítja meg az elbirtoklás bekövetkeztét, vagyis az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzést a bíróság csak megállapítja, de nem az ítélet keletkezteti a tulajdonjogot, hanem a törvény. Tekintettel arra, hogy ezen ingatlanrész tekintetében az Önkormányzat valóban nem lépett birtokba, a boltot ezen ingatlanrész nélkül üzemeltette, Horváth Lajos Istvánt a kerítés áthelyezésére, illetve a használat felhagyására elbirtoklási időn belül nem szólította fel, ekként nem következtek be az elbirtoklás megszakadását jelentő jogi tények, így Horváth Lajos István esetében a forgalomképes vagyoni körbe tartozó ingatlanon beálltak a tulajdonszerzésre vezető elbirtoklási tények és jogszabályi feltételek.

Fentiek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat szerződéssel, peren kívül ismerje el az elbirtoklást azzal a kikötéssel, hogy Horváth Lajos István kötelezettséget vállal valamennyi, a tulajdonjog rendezéséhez szükséges költség viselésére.

Az elbirtokolt ingatlanrész pontos területe, amely tehát mint az előterjesztésben szerepel cc. 45 m², akkor határozható meg pontosan, ha elkészül a telekhatárrendezési vázrajz.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (3) bekezdése szerint a nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet. Az átruházást és az elbirtoklást, mint két, egymástól független tulajdonszerzési jogcímet a Ptk. részletesen és külön szabályozza. Különbőségüket az is alátámasztja, hogy az átruházás származékos, az elbirtoklás eredeti szerzőismód a jogirodalom szerint. Az elbirtoklás

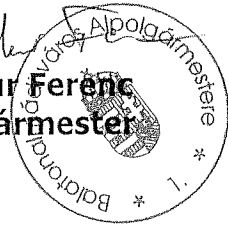
tehát nem tulajdonátruházás és kötelmi jogi jogügylet, hanem dologi jogi igény, illetve tény, amely a törvény erejénél fogva és a felek tulajdonátruházási szándékától függetlenül bekövetkezik.

Tekintettel arra, hogy az Nvtv. idézett szabálya kifejezetten átruházásról rendelkezik, továbbá az Nvtv. nem tesz utalást arra, hogy a Ptk-hoz képest tágabban kell értelmezni e törvényhelyet (beleértve a Ptk. szerint külön jogcímként megjelenő elbirtoklást is), ebből következik, hogy az Nvtv. megjelölt szabálya az elbirtoklásra nem terjed ki. Már csak azért sem terjed ki, mert az elbirtoklás, ellentétben az átruházással, fogalmilag csak ingyenes lehet, visszaterhes nem. Mindebből következően az elbirtoklás elismerésének az Nvtv. szerint nincs akadálya.

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Balatonalmádi, 2022. május 18.


Pandur Ferenc
alpolgármester



A döntés meghozatala **minősített** többséget igényel.
Az előterjesztés készítette: dr. Rehák Géza jogi előadó

**Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének**

...../2022. (.....) önkormányzati határozata

**Balatonalmádi 4003 hrsz-ú ingatlan mintegy 45 m²-es része
elbirtoklásának elismeréséről**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Balatonalmádi belterületi 4003 hrsz-ú ingatlan cc. 45 m²-es területrésze elbirtoklásának elismeréséről” szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2. pontban foglalt indokolás alapján elismeri, hogy a Balatonalmádi belterület 4003 hrsz-ú „kivett áruháza” megnevezésű 319 m² területű ingatlan cc. 45 m² ingatlanrészét – a pontos területnagyság telekalakítási eljárás során, telekhatárrendezési vázrajz alapján kerül megállapításra – Horváth Lajos István Balatonalmádi, Gerle utca 2. szám alatti lakos, elbirtoklás jogcímén megszerezte.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza az alpolgármestert – az 1. pontban foglalt feltételekkel elbirtoklás jogcímén – Horváth Lajos Istvánnak, mint a Balatonalmádi belterületi 4004/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának a tulajdonszerzését elismerő szerződés aláírására azzal a kikötéssel, hogy Horváth Lajos István kötelezettséget vállal valamennyi, a tulajdonjog rendezéséhez szükséges költség viselésére, beleértve a telekalakítási eljárás lefolytatásának, a szerződés elkészíttetésének és a tulajdonjog változás ingatlannyilvántartási átvezetésének a költségét is.
3. A Képviselő-testület az alábbi indokolás alapján ismeri el az 1. pontban rögzített elbirtoklást: Horváth Lajos István tulajdonát képező 4004/11 hrsz-ú 1577 m² nagyságú „kivett lakóház udvar” megnevezésű ingatlan, határos az Önkormányzat tulajdonát képező 4003 hrsz-ú „kivett áruháza” megnevezésű 319 m² területű Ingatlannal. Az Ingatlanból cc. 45 m² ingatlanrészt 1980 óta Horváth Lajos István használ és birtokol sajátjaként, kizárólagosan. Erre tekintettel Horváth Lajos István ezen ingatlanrészt elbirtokolta.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az okirat aláírására, valamint a tulajdonjog rendezéshez szükséges eljárások kezdeményezésére, és az azokhoz szükséges dokumentumok aláírására.

Felelős:

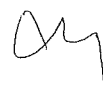
Hivatali felelős:

Határidő:

Pandur Ferenc alpolgármester,

2-4. pontban: Tárnoki Renáta aljegyző

azonnal



Balatonalmádi, 2022. május 19.

Pandur Ferenc sk.
alpolgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző