



Salgótarján Megyei Jogú Város  
polgármestere

---

Szám: 2991-3/2019.

**Javaslat**  
**önkormányzati tulajdonú ingatlan**  
**elbirtoklásának elismerésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Pap Gyuláné (továbbiakban: Elbirtokló) 2018. december 7-én kelt levelével megkereste az Önkormányzat polgármesterét, melyben előadta, hogy 1992. április 29-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az Önkormányzattól, mint eladótól a Salgótarján 21642 hrsz.-ú, 587 m<sup>2</sup> területű ingatlant 41.090 Ft vételáron. Elbirtokló ennek igazolására az adásvételi szerződést, és a vételár befizetését igazoló dokumentumokat benyújtotta az Önkormányzatnak. Az Önkormányzat a vételár megfizetését elismeri. Elbirtokló levelében előadta továbbá, hogy a tulajdonjogának bejegyzésére azóta sem került sor az ingatlan-nyilvántartásban.

A kérelem kivizsgálása során megállapítást nyert, hogy a 21642. hrsz.-ú ingatlan jelenleg a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel; az illetékes földhivatallal történt egyeztetést alapján az ingatlan megosztásra és átszámozásra került és az így létrejött Salgótarján 19144. hrsz.-ú, 903 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Fentiekből következően Elbirtokló tulajdonjogának rendezésére a mai napig nem került sor.

Az Önkormányzat által lefolytatott vizsgálat során megállapításra került, hogy Elbirtokló az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg 19144/1. hrsz.-ú, 903 m<sup>2</sup> területű ingatlan teljes területét kizárólagos jelleggel, sajátjaként birtokolja az adásvételi szerződés megkötésétől kezdődően, szakadatlanul és háborítás nélkül.

Az Önkormányzat megállapította, hogy a jelenleg hatályos jogszabályok szerint az 1992-ben megkötött adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas, sem formai szempontból, sem tartalmilag, hiszen az abban megjelölt ingatlan jelenleg az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. Mindebből következően Elbirtokló a szerződés alapján tulajdonjogot nem szerzett, nem szerezhet. A BH 2007/118. szerint továbbá a vevőnek az általa kötött adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog-bejegyzés iránti igénye nem tulajdoni, hanem elévülő kötelmi igény, így erre hivatkozni nem lehet, mivel az elévülés 1997-ben bekövetkezett. Mindezek alapján az adásvételi szerződés nem képezheti alapját a kérdés jogi rendezésének. Tekintettel viszont a fentiekben megállapított birtoklási viszonyokra az Önkormányzat vizsgálta az elbirtoklás feltételeinek fennállását, és megállapította, hogy azok fennállnak.

Az 1992. április 29-én hatályos Ptk. szerint az elbirtoklási idő 10 év volt ingatlanok esetén, az viszont 2001. május 31. után 15 évre emelkedett. Mindezekre tekintettel Elbirtokló esetében a forgalomképes vagyoni körbe tartozó ingatlanon 2007. április 29-én beálltak a tulajdonszerzésre vezető elbirtoklási feltételek, melyet az önkormányzat elismer. Az ingatlan helyzetének rendezésére szolgáló megállapodás a határozati javaslat mellékletét képezi, melynek Közgyűlés általi jóváhagyása szükséges.

---

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

Tel.: (32) 312-250

E-mail: [polgarmester@salgotarjan.hu](mailto:polgarmester@salgotarjan.hu)

## Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján javasolom az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a melléklet szerinti megállapodásban foglalt jogi indokok alapján elismeri, hogy a Salgótarján 19144/1. hrsz.-ú, 903 m<sup>2</sup> területű „zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Pap Gyuláné (születetett:....., anyja neve:.....) 3100 Salgótarján, Szerpentin út 33. IV/2. sz. alatti lakos elbirtoklás címén megszerezte. A Közgyűlés a melléklet szerinti megállapodást jóváhagyja és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Salgótarján, 2019. május 21.



*Fekete Zsolt*  
Fekete Zsolt  
polgármester

## Megállapodás

amely létrejött egyrészről

### **Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata**

székhelye: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

KSH: 15735289-8411-321-12

adószám: 15735289-2-12

törzsszám: 735287

képviseli: Fekete Zsolt polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

### **Pap Gyuláné**

születési név: .....

született: .....

anyja neve: .....

személyi azonosító: .....

adóazonosító jel: .....

lakhelye: .....

továbbiakban: **Elbirtokló**

továbbiakban együtt: Felek között az alábbiaknak megfelelően:

### **I. Előzmények**

1. Elbirtokló 2018. december 7-én kelt levelével megkereste az Önkormányzat polgármesterét, melyben előadta, hogy 1992. április 29-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az Önkormányzattól, mint eladótól a Salgótarján 21642 hrsz.-ú, 587 m<sup>2</sup> területű ingatlant 41.090 Ft vételáron. Elbirtokló ennek igazolására az adásvételi szerződést, és a vételár befizetését igazoló dokumentumokat benyújtotta az Önkormányzatnak. Az Önkormányzat a vételár megfizetését elismeri. Elbirtokló levelében előadta továbbá, hogy a tulajdonjogának bejegyzésére azóta sem került sor az ingatlan-nyilvántartásba.
2. A kérelem kivizsgálása során megállapítást nyert, hogy a 21642. hrsz.-ú ingatlan jelenleg a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel; az illetékes földhivatallal történt egyeztetést alapján az ingatlan megosztásra és átszámozásra került és az így létrejött Salgótarján 19144. hrsz.-ú, 903 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.
3. Fentiekből következően Elbirtokló tulajdonjogának rendezésére a mai napig nem került sor.

Pap Gyuláné  
Elbirtokló

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Fekete Zsolt polgármester

dr. Kaszás László  
kamarai jogtanácsos

4. Az Önkormányzat által lefolytatott vizsgálat során megállapításra került, hogy Elbirtokló az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg 19144/1. hrsz.-ú, 903 m<sup>2</sup> területű ingatlan teljes területét kizárólagos jelleggel, sajátjaként birtokolja az adásvételi szerződés megkötésétől kezdődően, szakadatlanul és háborítás nélkül.
5. Az Önkormányzat megállapította, hogy a jelenleg hatályos Ptk. és Inyvtv. szerint az 1992-ben megkötött adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas, sem formai szempontból, sem tartalmilag, hiszen az abban megjelölt ingatlan jelenleg az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. Mindebből következően Elbirtokló a szerződés alapján tulajdonjogot nem szerzett, nem szerezhetsz. A BH 2007/118. szerint továbbá a vevőnek az általa kötött adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog-bejegyzés iránti igénye nem tulajdoni, hanem elévülő kötelmi igény, így erre hivatkozni nem lehet, mivel az elévülés 1997-ben bekövetkezett. Mindezek alapján az adásvételi szerződés nem képezheti alapját a kérdés jogi rendezésének. Tekintettel viszont a 4. pontban megjelölt és megállapított birtoklási viszonyokra az Önkormányzat vizsgálta az elbirtoklás feltételeinek fennállását, és megállapította, hogy azok fennállnak.
6. Az 1992. április 29-én hatályos Ptk. szerint az elbirtoklási idő 10 év volt ingatlanok esetén, az viszont 2001. május 31. után 15 évre emelkedett. Mindezekre tekintettel Elbirtokló esetében a forgalomképes vagyoni körbe tartozó ingatlanon 2007. április 29-én beálltak a tulajdonszerzésre vezető elbirtoklási feltételek, melyet az önkormányzat jelen megállapodás aláírásával elismer.

## **II. A szerződés tárgya**

7. Jelen szerződés tárgyát képezi a Salgótarján zártkert 19144/1. hrsz.-ú, „címkézés alatt” „zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület” megnevezésű 903 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, mely az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján (továbbiakban: Ingatlan).
8. Az Ingatlant a tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint terheli:  
  
a 56530/2012.12.04. bejegyző határozattal bejegyzett vezetékjog a VMM-819/2012. engedély számú (21148) Salgótarján 0,4 kV-os 4. sz. fennálló vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 19 m<sup>2</sup> területre az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13., törzsszám: 13804495), mint jogosult javára.
9. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan forgalomképes, az elbirtoklás elismerésének jogi akadályai nincsenek.

### III. Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartásnak

10. Jelen megállapodás aláírásával az **Önkormányzat elismeri, hogy az Elbirtokló az Ingatlan teljes területét 1992. április 29. óta kizárólagos jelleggel, sajátjaként birtokolja szakadatlanul és háborítás nélkül, mindezekből következően az Önkormányzat elismeri az elbirtoklás bekövetkezését** 2007. április 29. napjával. Felek a jelen megállapodás aláírásával közösen kérik az ingatlanügyi hatóságként eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatalát, **Önkormányzat egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy az Ingatlanra Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, Elbirtokló 1/1 arányú tulajdonjoga elbirtoklás címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
11. Felek meghatalmazzák az e megállapodást készítő és ellenjegyző dr. Kaszás László kamarai jogtanácsost (Nógrád Megyei Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36078103, székhelye: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.), hogy őket az ingatlan-nyilvántartási eljárás során az ingatlanügyi hatóság előtt képviselje, a jogi képviseletet ellássa. A kamarai jogtanácsos a Felek megbízását elfogadja.
12. Felek az ingatlan-nyilvántartási határozat kézbesítését saját maguk számára, a megállapodásban megjelölt címre kérik.
13. Az Önkormányzat nevében a jelen megállapodást aláíró Fekete Zsolt polgármester az Inytv. 37.§ (5) bekezdése alapján kijelenti, hogy megbízólevele és aláírási címpéldánya becsatolásra került a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatal részére a 3652/2016.05.05. bejegyző határozat alapját képező okirathoz, melyben változás nem történt, így az eljárás során Vevő kéri annak figyelembevételét.

### IV. Felek egyéb megállapodásai

14. Elbirtokló az Ingatlan birtokában van, így birtokátruházásra nem kerül sor.
15. A jelen megállapodással felmerülő valamennyi költséget, ideértve az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségét is, Elbirtokló viseli.
16. Elbirtokló büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Önkormányzat kijelenti, hogy a magyar jog hatálya alá tartozó települési önkormányzat.
17. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
18. Jelen okiratot szerkesztő kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek törvényben meghatározott adatai vonatkozásában. Felek adatai a megállapodásban rögzítésre kerültek az általuk bemutatott személyi okmányok alapján, melyről az eljáró kamarai jogtanácsos fénymásolatot készít.

Pap Gyuláné  
Elbirtokló

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Fekete Zsolt polgármester

dr. Kaszás László  
kamarai jogtanácsos

19. Jelen megállapodást Felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.
20. Jelen megállapodás az utolsóként aláíró Fél aláírásának napján lép hatályba.
21. Jelen megállapodást Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a ...../2019. (.....) határozattal hagyta jóvá, és hatalmazta fel a polgármestert annak aláírására.
22. Jelen megállapodás négy számozott oldalt tartalmaz, melynek minden oldalát az Elbirtokló, az Önkormányzat képviselőjében aláíró polgármester és az okiratot készítő és ellenjegyző kamarai jogtanácsos aláírja. Jelen megállapodás öt eredeti példányban készült, melyből egy példány az Elbirtoklót, kettő az Önkormányzatot illeti, kettő pedig az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kerül benyújtásra.

Salgótarján, 2019. ....

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

képv.: Fekete Zsolt  
polgármester

Pap Gyuláné  
Elbirtokló

Ellenjegyzem:

Dr. Romhányi Katalin  
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:  
Salgótarján, 2019. ....

Ellenjegyzem:  
Salgótarján, 2019. ....

Egyed Andrásné  
irodavezető

dr. Kaszás László  
kamarai jogtanácsos  
kamarai azonosító száma:  
36078103

Pap Gyuláné  
Elbirtokló

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Fekete Zsolt polgármester

dr. Kaszás László  
kamarai jogtanácsos