



**Salgótarján Megyei Jogú Város  
polgármestere**

---

Szám: 20657-2/2016.

**Javaslat  
önkormányzati tulajdonú ingatlan  
elbirtoklásának elismerésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

German János 3100 Salgótarján Béke krt. 86. sz. alatti lakos jogelődje (hozzátartozója) 1990. június 12. napján a Salgótarján belterület 2792/1. hrsz.-ú ingatlan 577 m<sup>2</sup> terület részére adásvételi szerződést kötött az Ipolyvidéki Erdő és Fafeldogozó Gazdasággal. A szerződés 5. pontja értelmében a tulajdonjog átjegyzése érdekében az akkori eladónak, azaz Ipolyvidéki Erdő és Fafeldogozó Gazdaságnak kellett volna intézkednie, melyet – mint utóbb kiderült – nem tett meg, ezáltal German János jogelődje, és így German János, mint örökös sem szerzett tulajdont (ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a jogcímen, szerződésen kívül a földhivatali bejegyzés is szükséges). A BH 2007/118. szerint 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 1995-ben bekövetkezett. Az állami tulajdonban maradt ingatlan a 31148/1993.01.29. bejegyző határozattal került az önkormányzat 1/1 tulajdonába, a tulajdonszerzésekör az önkormányzat jóhiszemű volt, a kialakult helyzetért felelősség nem terheli. Az ingatlant German János jogelődje, majd German János 1990. június 12. óta sajátjaként, szakadatlanul birtokolta.

A kérdéses időszakban hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologt sajátjaként tíz éven át szakadatlanul birtokolja. A Ptk. 122. §-a alapján az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült (esetünkben a hozzátartozó halálát követően az örökös, vagyis German János jogelődjének elbirtoklási idejét 1990. június 12-től számítva.) 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 German János 1990-ig visszamenően tudja bizonyítani a birtoklását, továbbá nem következtek be az elbirtoklás megszakadását jelentő jogi tények, így German János esetében a forgalomképes vagyoni körbe tartozó ingatlanon 2000. június 12-én beálltak a tulajdonszerzésre vezető elbirtoklási feltételek, melyet javasolom, hogy az önkormányzat ismerjen el, azzal, hogy valamennyi szükséges hatósági eljárás lefolytatása és valamennyi költség viselése German János kötelessége.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (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 Polgári Törvénykönyv részletesen és külön szabályozza. Különbségüket az is alátámasztja, hogy az átruházás származékos, az elbirtoklás eredeti szerzőmód a jogirodalom szerint.

Tekintettel arra, hogy az Nvtv. idézett szabálya kifejezetten az 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 az következik, hogy az Nvtv. megjelölt szabálya az elbirtoklásra nem terjed ki. (Már csak azért sem, mert az elbirtoklás, ellentétben az átruházással fogalmilag csak ingyenes lehet, visszerthes nem). Mindebből következően az elbirtoklás elismerésének az Nvtv. szerint nincs akadálya.

A határozati javaslat 1. mellékletét képező változási vázrajz mutatja a kérdéses, telekalakítást követően 577 m<sup>2</sup> nagyságú elbirtokolt terület elhelyezkedését.

A tulajdoni helyzet rendezéséhez szükséges bejegyzési engedély a határozati javaslat 2. mellékletét, az eljárási-költségviselési kérdések rendezését tartalmazó megállapodás tervezetét a 3. mellékletét képezi.

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

### **Határozati javaslat**

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az ST-SZERPENTIN BT. által M-6/2016. számon készített, és 834/2016. számon záradékolt 1. melléklet szerinti változási vázrajz, valamint a 2. melléklet szerinti bejegyzési engedélyben kifejtett jogi indokolás alapján elismeri, hogy a változási vázrajznak megfelelő, változás után Salgótarján belterület 2792/5. hrsz.-ú, 577 m<sup>2</sup> területű „kivett garázs és udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát German János (szül:....., an:.....) 3100 Salgótarján Béke krt. 86. sz. alatti lakos elbirtoklás jogcímén megszerezte.

Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a 2. melléklet szerinti bejegyzési engedélyt, valamint a 3. melléklet szerinti megállapodást, és felhatalmazza a polgármestert az okiratok aláírására.

Határidő: 2016. szeptember 30.

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

Salgótarján, 2016. szeptember 15.

Fekete Zsolt

ST-SZERPENTIN BT.  
3100. Salgótarján, Szerpentin út 30.

Munka száma: M-6/2016

Salgótarján

Község, város

Belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-318/2016

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2792/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:2000

### Címkoordináták

Hrsz	Psz	Y	X
2792/3	1	706681	308967
2792/4	1	706667	308927
2792/5	1	706656	308939
	2	706641	308920

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2792/1		erdő	5	1.3938	2.65	2792/3		erdő	5	1.2647	2.40	TIGÁZ DSO (34597/2012) 238 m <sup>2</sup> ÉMÁSZ VMM-683/2012 (20750) 46 m <sup>2</sup>
						2792/4		Kivett beépítetlen terület	-	0.0714	-	
						2792/5		Kivett garázs és udvar	-	0.0577	-	
<b>Összesen:</b>				<b>1.3938</b>	<b>2.65</b>					<b>1.3938</b>	<b>2.40</b>	

A megosztás akarataknak megfelelően történt:

Salgótarján, 2016. május 31.

Készítő és minőséget tanúsító:

Földmérő lg.száma: 285  
Ing.rend.min. száma: 0060/1990

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

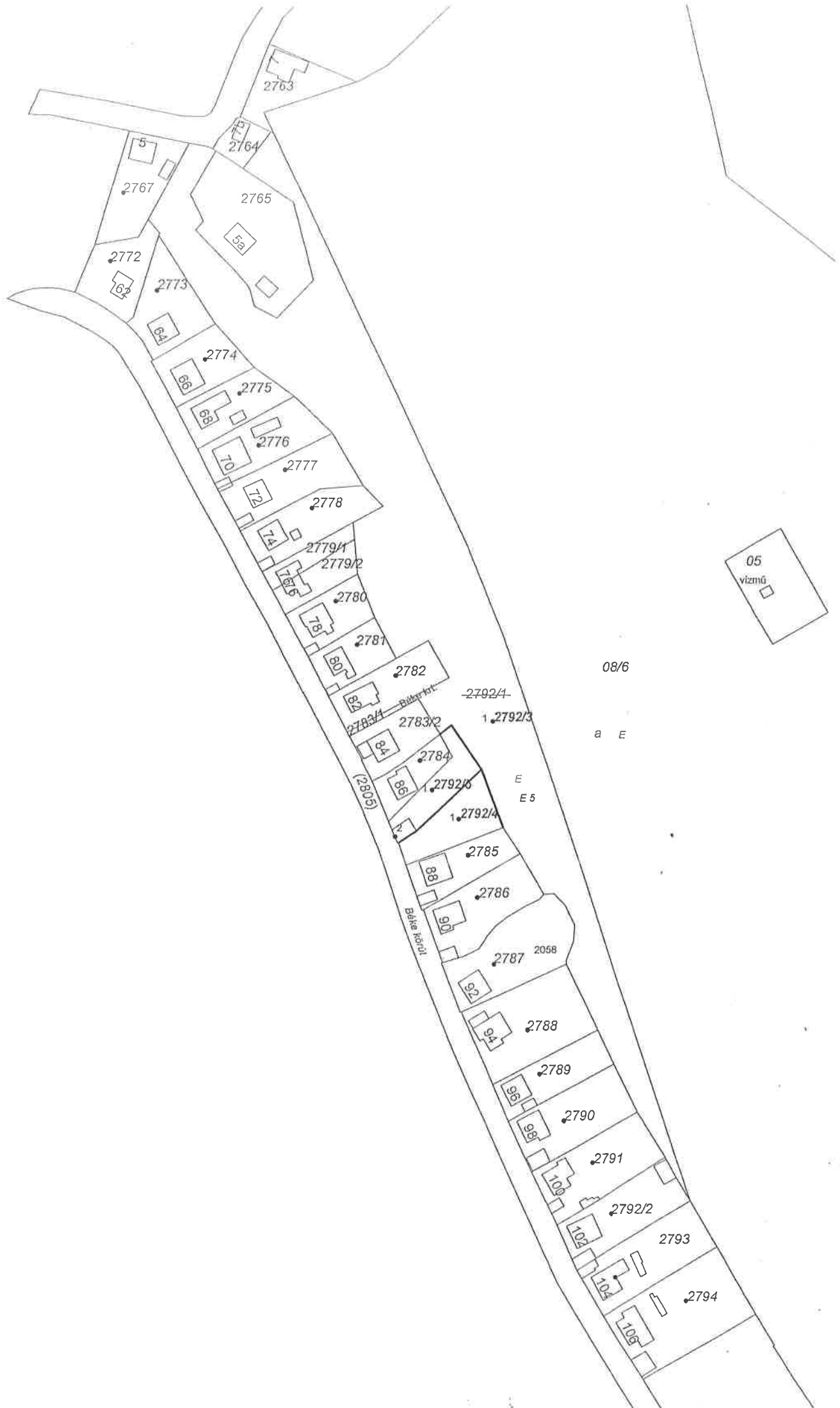
Salgótarján, 2016. 2016 JÚN 02. hó nap

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.min.szám: 2255/2014

ETH: A/1016



2763

2764

2767

2765

2772

2773

2774

2775

2776

2777

2778

2779/1

2779/2

2780

2781

2782

2783/1

2783/2

2784

2792/1

2792/2

2785

2786

2787

2058

2788

2789

2790

2791

2792/2

2793

2794

05

viznig

08/6

a E

E

E 5

2792/4

1.2792/3

1.2792/4

(2000)

Baše korul

Bilmarht.

## BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

Alulírott Fekete Zsolt, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., KSH: 15735289-8411-321-12, törzsszám: 735287, adószám: 15735289-2-12, képviseli: Fekete Zsolt polgármester) polgármestere, az önkormányzat nevében az alábbi nyilatkozatot teszem:

German János (Salgótarján, 1967. július 10. , an. Kapás Mária, személyi azonosító: 1-670710-4358) 3100 Salgótarján Béke krt. 86. sz. alatti lakos jogelődje (hozzátartozója) 1990. június 12. napján a Salgótarján belterület 2792/1. hrsz.-ú ingatlan 577 m<sup>2</sup> területrészeire adásvételi szerződést kötött az Ipolyvidéki Erdő és Fafeldogozó Gazdasággal. A szerződés 5. pontja értelmében a tulajdonjog átjegyzése érdekében az akkori eladónak, azaz Ipolyvidéki Erdő és Fafeldogozó Gazdaságnak kellett volna intézkednie, melyet – mint utóbb kiderült – nem tett meg, ezáltal German János jogelődje, és így German János sem szerzett tulajdont (ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a jogcímen, szerződésen kívül a földhivatali bejegyzés is szükséges). A BH 2007/118. szerint 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 1995-ben bekövetkezett. Az ingatlan a 31148/1993.01.29. bejegyző határozattal került az önkormányzat 1/1 tulajdonába. Az ingatlant German János jogelődje, majd German János 1990. június 12. óta sajátjaként, szakadatlanul birtokolta.

Az 1990. június 12-én hatályos Ptk. szerint az elbirtoklási idő 10 év volt ingatlanok esetén, az csak 2001. május 31. után emelkedett 15 évre. Mindezekre tekintettel German János esetében a forgalomképes vagyoni körbe tartozó ingatlanon 2000. június 12-én beálltak a tulajdonszerzésre vezető elbirtoklási feltételek, melyet az önkormányzat elismer.

Fentiekre való tekintettel az önkormányzat nevében jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom**, hogy German János az ST-SZERPENTIN BT. által M-6/2016. munkaszámon készített, 834/2016. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelő, változás után **Salgótarján belterület 2792/5. hrsz.-ú, 577 m<sup>2</sup> területű „kivett garázs és udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára elbirtoklás jogcímen tulajdonjogát bejegyeztesse.**

Salgótarján, 2016. szeptember

Fekete Zsolt  
polgármester

Ellenjegyzem: dr. Kaszás László jogtanácsos

Salgótarján, 2016. szeptember

P.H.

## MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

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

székhely: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

adószám: 735287

statisztikai számjel: 15735289-8411-321-12

képviseli: Fekete Zsolt polgármester

továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

### **German János**

született: .....

személyi azonosító: .....

adóazonosító jel:.....

lakhelye: 3100 Salgótarján, Béke krt. 86.

továbbiakban együtt: Felek között az alábbiaknak megfelelően:

1. German János jogelődje (hozzátartozója) 1990. június 12. napján a Salgótarján belterület 2792/1. hrsz.-ú ingatlan 577 m<sup>2</sup> terület részére adásvételi szerződést kötött az Ipolyvidéki Erdő és Fafeldogozó Gazdasággal. A szerződés 5. pontja értelmében a tulajdonjog átjegyzése érdekében az akkori eladónak, azaz Ipolyvidéki Erdő és Fafeldogozó Gazdaságnak kellett volna intézkednie, melyet – mint utóbb kiderült – nem tett meg, ezáltal German János jogelődje, és így German János sem szerzett tulajdont (ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a jogcímen, szerződésen kívül a földhivatali bejegyzés is szükséges). A BH 2007/118. szerint 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 1995-ben bekövetkezett.
2. Az ingatlan a 31148/1993.01.29. bejegyző határozattal került az önkormányzat 1/1 tulajdonába, így a kialakult helyzetért az Önkormányzatot felelősség nem terheli.
3. Az ingatlant German János jogelődje, majd German János 1990. június 12. óta sajátjaként, szakadatlanul birtokolta.
4. Az 1990. június 12-én hatályos Ptk. szerint az elbirtoklási idő 10 év volt ingatlanok esetén, az csak 2001. május 31-én emelkedett 15 évre. Mindezekre tekintettel German János esetében a forgalomképes vagyoni körbe tartozó ingatlanon 2000. június 12-én beálltak a tulajdonszerzésre vezető elbirtoklási feltételek, melyet az önkormányzat elismer.
5. Fentiekre való tekintettel az önkormányzat nevében a polgármester 2016. szeptember ....-án kelt bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta, hogy German János az ST-SZERPENTIN BT. által M-6/2016. munkaszámon készített, 834/2016. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelő, változás után Salgótarján belterület 2792/5. hrsz.-ú, 577 m<sup>2</sup> területű „kivett garázs és udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára elbirtoklás jogcímen tulajdonjogát bejegyeztesse.

6. Felek megállapodása értelmében a kialakult helyzet rendezésében - felelőssége hiányában - az Önkormányzat nem vállal pénzügyi kötelezettséggel járó szerepet. Az Önkormányzat az 5. pontban megjelölt bejegyzési engedély kiadásán túlmenően kizárólag a telekalakítási eljárás lefolytatásához, valamint - amennyiben ahhoz szükségesnek mutatkozik - az erdő igénybevételi eljáráshoz megkívánt tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat kiadását vállalja.
7. German János tudomásul veszi, hogy a tulajdoni helyzet rendezéséhez szükséges valamennyi eljárás (ingatlan-nyilvántartási, erdő igénybevételi stb.) lebonyolítása kizárólagosan a saját feladatát képezi, az eljárások kezdeményezését és lebonyolítását az Önkormányzattól nem követelheti.
8. German János jelen megállapodás aláírásával kijelenti, hogy a tulajdoni helyzet rendezéséhez szükséges valamennyi költséget teljes mértékben vállalni tartozik, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a változási vázrajz elkészítésének, a telekalakítási eljárás lefolytatásának, a földhivatali bejegyzésnek, valamint az erdő igénybevételi eljárás költségeit, az esetlegesen megfizetendő erdővédelmi járulék viselésével együtt.
9. German János 8. pontban megjelölt kötelezettsége vonatkozik arra az esetre is, amennyiben az eljáró hatóságok - esetlegesen - az Önkormányzat terhére állapítanak meg fizetési kötelezettséget. Ebben az esetben az Önkormányzat jogosult ezen költségeket German Jánostól - számla kibocsátásával - követelni, German János ezt tudomásul veszi.
10. Jelen megállapodást Felek elolvasás és értelmezést követően mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.
11. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

Salgótarján, 2016. szeptember

Salgótarján Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
Fekete Zsolt polgármester

German János