



**Salgótarján Megyei Jogú Város
Polgármestere**

Szám: 4932-1/2020.

**Javaslat
önkormányzati ingatlan elbirtoklásának elismerésére**

Tisztelt Közgyűlés!

Oláhné Franczuz Erika (3104 Salgótarján, Hársfa út 29. IV/18.) salgótarjáni lakos (továbbiakban: Elbirtokló) 2019.09.18-án tartott polgármesteri fogadónapon előadta, hogy a Salgótarján, Zöldfa úti 6898 hrsz.-ú ingatlan természetben lekerített részét megvásárolta Telek Katalintól, arról viszont ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés nem készült. A megvásárolt területrészen játszóteret alakított ki a gyermeke számára, azt parkosította. Az adásvétel után szembesült azzal, hogy a Salgótarján 6898 hrsz.-ú ingatlan teljes egészében Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdona, ideértve a lekerített, általa használt és jóhiszeműen megvásárolt területrészt is, így azon az „adásvétel” alapján tulajdont nem szerezhett.

Az „eladó” Telek Katalin teljes bizonyító erejű magánokiratot nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben nyilatkozott, miszerint édesapja, Telek István a lekerített részt 1973 óta sajátjaként, szakadatlanul birtokolta, gondozta, a területen kisebb faház építésére is sor került, majd a területet Telek Katalinnak ajándékozta, aki azt sajátjaként, szakadatlanul birtokolta egészen az Elbirtoklónak történő „eladásig”. A nyilatkozat alapján megállapítható, hogy Elbirtokló elődei 1973 óta sajátjukként, szakadatlanul birtokolták a területet, melynek birtokába ezt követően lépett az Elbirtokló.

Az Önkormányzat által lefolytatott vizsgálat során megállapításra került, hogy a Salgótarján 6898. hrsz.-ú ingatlan tekintetében az Önkormányzat előzmény iratokkal nem rendelkezik, az Önkormányzat nem szólította fel az ingatlan mindenkori birtokosait a térképi állapot helyreállítására és az önkormányzati tulajdonú, lekerített ingatlanrész birtokának átadására.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:44.§ (1) bekezdése alapján elbirtoklás útján megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, aki az ingatlant tizenöt éven át sajátjaként és szakadatlanul birtokolja. Az 5:46.§ szerint az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

Az Önkormányzat megállapította, hogy a fentiek alapján az elbirtoklás feltételei a Salgótarján 6898 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan mintegy 290 m² nagyságú része tekintetében beálltak, továbbá az ingatlan megosztható, és a lekerített rész önálló ingatlanként kialakítható, így a Ptk. 5:47.§ (2) bekezdése szerint az elbirtoklás kizártsága sem állapítható meg. Elbirtokló a fenti jogszabályi rendelkezések alapján az ingatlan megjelölt részének tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte.

A kérdés rendezése érdekében az Önkormányzat – Elbirtokló költségviselése mellett – telekalakítási eljárást kezdeményezett, melynek eredményeként a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatala 800.002/3/2020 800091/2019. sz. határozatával engedélyezte a telekalakítást. Ennek eredményeként az elbirtoklással érintett terület 6898/2. hrsz.-on került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a 31945/2/2020.02.12.sz. bejegyző határozattal.

A tulajdonjogi helyzet rendezésére a felek között megállapodás tervezet készült, mely a határozati javaslat 1. mellékletét képezi.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. melléklet szerinti megállapodásban foglalt jogi indokok alapján elismeri, hogy az önkormányzati tulajdonú, Salgótarján 6898/2 hrsz.-ú, 290 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Oláhné Franczuz Erika (szül:....., anyja neve:....., lakcíme:.....) , mint elbirtokló elbirtoklás címén megszerezte. A Közgyűlés az 1. melléklet szerinti megállapodást jóváhagyja és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

Salgótarján, 2020. június 15.



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

Oláhné Franczuz Erika

születési név: Franczuz Erika

született:

anyja neve:

személyi azonosító:

lakhelye:

továbbiakban: **Elbirtokló**

Önkormányzat és Elbirtokló a továbbiakban együtt: **Felek** között az alábbiaknak megfelelően:

I. Előzmények

1. Elbirtokló 2019. szeptember 18-án tartott polgármesteri fogadónapon előadta, hogy a Salgótarján 6898 hrsz.-ú ingatlan természetben lekerített, mintegy 290 m² területű részét korábban megvásárolta Telek Katalintól, arról viszont ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés nem készült. Az adásvétel után szembesült azzal, hogy a Salgótarján 6898 hrsz.-ú ingatlan teljes egészében Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdona, ideértve a lekerített, általa használt és jóhiszeműen megvásárolt területrészt is, mindebből következően az „adásvétel” alapján tulajdont nem szerezhettek.
2. Az „eladó” Telek Katalin teljes bizonyító erejű magánokiratot nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben nyilatkozott, miszerint édesapja, Telek István a lekerített részt 1973 óta sajátjaként, szakadatlanul birtokolta, gondozta, a területen kisebb faház építésére is sor került, majd a területet Telek Katalinnak ajándékozta, aki azt sajátjaként, szakadatlanul birtokolta egészen az Elbirtoklónak történő „eladásig”. A nyilatkozat alapján megállapítható, hogy Elbirtokló elődei 1973 óta sajátjukként, szakadatlanul birtokolták a területet, melynek birtokába ezt követően lépett az Elbirtokló.
3. Az Önkormányzat által lefolytatott vizsgálat során megállapításra került, hogy a Salgótarján 6898. hrsz.-ú ingatlan tekintetében az Önkormányzat előzmény iratokkal nem rendelkezik, az Önkormányzat nem szólította fel az ingatlan mindenkori birtokosait a térképi állapot helyreállítására és az önkormányzati tulajdonú, lekerített ingatlanrész birtokának átadására.
4. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:44.§ (1) bekezdése alapján elbirtoklás útján megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, aki az ingatlant tizenöt éven át

sajátjaként és szakadatlanul birtokolja. Az 5:46.§ szerint az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

5. Az Önkormányzat megállapította, hogy a fentiek alapján az elbirtoklás feltételei a Salgótarján 6898 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan mintegy 290 m² nagyságú része tekintetében beálltak, továbbá az ingatlan megosztható, és a lekerített rész önálló ingatlanként kialakítható, így a Ptk. 5:47.§ (2) bekezdése szerint az elbirtoklás kizártsága sem állapítható meg. Elbirtokló a fenti jogszabályi rendelkezések alapján az ingatlan megjelölt részének tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte, amit az önkormányzat jelen megállapodás aláírásával elismer.
6. A kérdés rendezése érdekében az Önkormányzat – Elbirtokló költségviselése mellett – telekalakítási eljárást kezdeményezett, melynek eredményeként a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatala 800.002/3/2020 800091/2019. sz. határozatával engedélyezte a telekalakítást. Ennek eredményeként az elbirtoklással érintett terület 6898/2 hrsz.-on került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a 31945/2/2020.02.12.sz. bejegyző határozattal.

II. A szerződés tárgya

7. **Jelen szerződés tárgyát képezi a Salgótarján belterület 6898/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 290 m² 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 31945/2/2020. 02.12. sz. (eredeti határozat: 36646/2012.04.04.) határozattal bejegyzett vezetékjog a VMM-197/2012. engedély számú (20527) Somoskőújfalu 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 33 m² területre (jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft., törzsszám: 13804495, 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.).
9. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonába tartozik, az elbirtoklás elismerésének jogi akadályá nincs.

III. Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartásnak

10. Jelen megállapodás aláírásával **az Önkormányzat elismeri, hogy az Elbirtokló (és jogelődjei 1973. óta) az Ingatlan teljes területét kizárólagos jelleggel, sajátjaként birtokolja szakadatlanul és háborítás nélkül, mindezekből következően az Önkormányzat elismeri az elbirtoklás bekövetkezését.** Felek a jelen megállapodás aláírásával közösen kérik az ingatlanügyi hatóságként eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatalt, hogy az Ingatlan tekintetében Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, **Elbirtokló 1/1 arányú tulajdonjoga elbirtoklás címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, melyhez az Önkormányzat egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.**
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 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 Önkormányzat kéri annak figyelembevételét. Fekete Zsolt polgármester kijelenti, hogy a 2019. október 13-i polgármester-választással kapcsolatosan a megbízólevelének másolati példánya becsatolásra került a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatal részére a 30075/5/2020.01.03. 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 és nem áll fenn olyan tény, mely a szerződéskötésnek jogi akadályát képezné. Az Önkormányzat képviselőjében aláíró polgármester magyar állampolgár, aki teljes jogkörrel jogosult az Önkormányzat képviselőjére.
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 (továbbiakban: Ütv.), valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek törvényben meghatározott adatai vonatkozásában. Felek azonosítását a vonatkozó jogszabályokban foglaltak alapján az eljáró jogtanácsos elvégezte, a Felek adatai a megállapodásban rögzítésre kerültek az általuk bemutatott személyi okmányok alapján, melyről az eljáró jogtanácsos a Pmt. 7.§ (8) bekezdése alapján másolatot készít.
19. Jelen megállapodás aláírásával Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodást átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá a megállapodást készítő és ellenjegyző jogtanácsos előtt.
20. Jelen megállapodás az utolsóként aláíró Fél aláírásának napján lép hatályba.
21. Az Önkormányzat részéről Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése/2020. (.....) határozatával döntött az elbirtoklás elismeréséről és jelen megállapodás jóváhagyásáról, és felhatalmazta a polgármestert a megállapodás aláírására. A határozat a bejegyzési kérelemhez becsatolásra kerül.
22. Eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Feleket, hogy az Ütv. 43.§ (4) bekezdése alapján a szerződés lapjait ringlizéssel úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, erre való tekintettel az Ütv. 43.§ (2) bekezdés b.) pont szerinti, az okirat minden oldalának valamennyi fél általi szignózására vonatkozó követelmény mellőzésre kerül.

23. Jelen megállapodás négy számozott oldalt tartalmaz, és öt eredeti példányban készült, melyből egy példány az Elbirtoklót, kettő az Önkormányzatot illeti, kettő pedig az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kerül benyújtásra.

Salgótarján, 2020.

Oláhné Franczuz Erika
elbirtokló

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv.: Fekete Zsolt
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Romhányi Katalin
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:
Salgótarján, 2020.

Ellenjegyzem:
Salgótarján, 2020.

Egyed Andrásné
irodavezető

dr. Kaszás László
kamarai jogtanácsos
kamarai azonosító száma:
36078103