



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány Kossuth L. u. 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056
www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. október 11-ei rendes, nyílt ülésére*

Hív. szám: DV/11599-3/2022.

Tárgy: Javaslat a Dunavarsány belterület 2084/26 hrsz-ú ingatlan elbirtoklására vonatkozó kérelem megtárgyalására

Tisztelt Képviselő-testület!

Lang Miklós, [REDACTED] (képviseli meghatalmazással: dr. Bóna Balázs ügyvéd, [REDACTED] 2022. szeptember 23-án a jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti kérelmet nyújtotta be a Képviselő-testülethez. A kérelem szerint a Dunavarsány belterület 2084/26 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 arányú tulajdonosa Dunavarsány Város Önkormányzata. Az Ingatlan a Dunavarsány 2084/9 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki, miután Kérelmező édesapja, néhai Lang Miklós által képviselt és időközben megszűnt LÁVA Szállítási, Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság, mint vevő, (székhely: 2336 Dunavarsány, Petőfi ltp. 7.) 1994-ben kötött adásvételi szerződést (a továbbiakban: szerződés) az Önkormányzattal, mint eladóval a Dunavarsány 2084/9 hrsz-ú ingatlan 250 nm alapterületű részére.

A szerződés megkötése és a telekalakítás megtörténte ellenére vevő tulajdonjogának bejegyzése ismeretlen okból elmaradt. Az Ingatlan tulajdoni lapja III. részének 2. pontja tanúsága szerint vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem elutasításra került. Az elutasítás oka lehetett formális, adminisztratív ok is, amely a szerződés érvényességét vagy hatályát nem érinti. Vevő 2001-ben végelszámolást követően megszűnt.

Kérelmező az Ingatlant a szerződés megkötése óta, azaz 28 éve szakadatlanul használja, ezen időtartam alatt azt Eladó semmilyen módon nem használta, nem gondozta, nem birtokolta az Ingatlant, nem rendelkezett felette, nem szólította fel Kérelmezőt és jogelődjeit az Ingatlan birtokának átadására.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:44. § (1) bekezdése *szerint* „elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja”. Az 5:46. § alapján „az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.”

Fent leírtak alapján Kérelmező azt kéri a Tisztelt Képviselő-testülettől, hogy megállapodással rögzítse Kérelmező elbirtoklással történt tulajdonszerzését az Ingatlan felett, hogy azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

Kérelmező álláspontja szerint, miután Vevő a vételárat Eladónak megfizette, az elbirtoklás nem okoz anyagi hátrányt Eladónak, ellenben, amennyiben Eladó az Ingatlan iránt igényt nyújtana be, az erkölcsileg aggályos lépést jelentene, valamint Eladó jogalap nélküli gazdagodásához vezetne.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására, és a döntés meghozatalára.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elismeri, hogy Lang Miklós, [REDACTED] a Dunavarsány 2084/26 hrsz szám alatt felvett ingatlan 1/1 arányú hányadának tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte,
- b) felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező „Megállapodás ingatlan elbirtoklásának elismeréséről” elnevezésű polgári jogi szerződés aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

VAGY

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) nem ismeri el, hogy Lang Miklós, [REDACTED] (továbbiakban: Kérelmező) a Dunavarsány 2084/26 hrsz szám alatt felvett ingatlan 1/1 arányú hányadának tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte,
- b) nem köt megállapodást a Kérelmezővel, és tudomásul veszi, hogy Kérelmező bírósági úton érvényesítheti elbirtoklással kapcsolatos igényét.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Nagy Csilla igazgatási előadó

Melléklet: Kérelem és mellékletei

Dunavarsány, 2022. október 6.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző





DR. BÓNA BALÁZS
ügyvéd

tárgy: Kérelem elbirtoklás elismerése iránt

Tisztelt Képviselő-testület!

Lang Miklós

[REDACTED] K/1 sz. alatt csatolt meghatalmazás alapján eljáró jogi képviselőjeként az alábbiak szerint fordulok a t. Képviselő-testülethez.

A K/2 sz. alatt mellékelte tulajdoni lap tanúsága szerint a Pest Megyei Kormányhivatal nyilvántartásában Dunavarsány belterület 2084/26 hrsz alatt felvett ingatlan (továbbiakban: "Ingatlan") 1/1 arányú tulajdonosaként Dunavarsány Város Önkormányzata került bejegyzésre. A tulajdoni lap III. rész 1. pontja szerint az Ingatlan a Dunavarsány belterület 2084/9 hrsz alatt felvett terület megosztásából alakult ki.

Az Ügyfelem édesapja, néhai Lang Miklós által képviselt és időközben megszűnt LÁVA Szállítási, Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 7.) a K/3 sz. alatt csatolt adásvételi szerződés tanúsága szerint 1994. szeptember 14. napján adásvételi szerződést (továbbiakban: "Adásvételi Szerződés") kötött a "Dunavarsányi önkormányzattal" a Dunavarsány belterület 2084/9 hrsz alatt felvett ingatlan egy 250 m² alapterületű részére.

Az Adásvételi Szerződés tanúsága szerint a LÁVA Bt. a vételárát megfizette, az Ingatlant pedig birtokba vette. Az Adásvételi Szerződés 5. pontja szerint a földhivatali bejegyzésre a telekegyesítést követően kerülhet sor. Az Adásvételi Szerződés megkötése, teljesítése és a telekalakítás átvezetése ellenére a LÁVA Bt. tulajdonjogának bejegyzése – ismeretlen okból – elmaradt. Az Ingatlan tulajdoni lapja III. részének 2. pontja tanúsága szerint a LÁVA Bt. tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem elutasításra került, amely bizonyítja, hogy az Adásvételi Szerződés az Ingatlanra vonatkozott. Rögzíteni kívánjuk, hogy a földhivatali bejegyzés elutasításának különböző okai lehetnek, köztük számos olyan formális vagy adminisztratív ok is (pl. eljárási illeték megfizetésének elmaradása, aláírási címpéldány hiánya, cég- vagy egyéb adat elírás stb.), amely a szerződés érvényességét vagy hatályát nem érinti.

A K/4 sz. alatt csatolt cégkivonat szerint a LÁVA Bt. 2001. október 9. napjának hatályával, végelszámolást követően megszűnt.

Ügyfelem képviseletében nyilatkozunk, hogy az Ingatlant az Adásvételi Szerződés megkötése óta, azaz 28. éve szakadatlanul sajátjukként használják. Az Ingatlant jelenleg Ügyfelem használja sajátjaként, azaz ő gondoskodik a terület tisztán- és rendbentartásáról. Az elmúlt közel 3 évtizedben a t. Önkormányzat semmilyen módon nem használta vagy birtokolta az Ingatlant, azt nem gondozta, azzal nem rendelkezett és nem is szólította fel Ügyfelemet vagy jogelődjét az Ingatlan birtokának átadására.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: "Ptk.") 5:44. § (1) bekezdése szerint

"Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja."

Dr. Bóna Balázs ügyvéd
2336 Dunavarsány, Habíat utca 10-12.
+36 20/942 0507, info@bonaugyved.hu

Dunavarsány Város Önkormányzata 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.	
SZÁM:	D/11599-1/2022 2022 OKT 02
ELJÁRÓ:	ELOSZÁM:
	2 D/10 ALA



DR. BÓNA BALÁZS
ügyvéd

A Ptk. 5:46. § alapján

"Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült."

Határozott álláspontunk szerint a fentiek alapján megállapítható, hogy Ügyfelem az Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklással megszerezte. E körben rögzítjük, hogy a mellékelt Adásvételi Szerződés az elbirtoklással történő tulajdonszerzéssel kapcsolatban annyi relevanciával bír, hogy az igazolja azt, hogy a t. Önkormányzat az Ingatlan birtokát átadta, továbbá magyarázatot ad arra is, hogy a t. Önkormányzat miért nem gyakorolta tulajdonosi jogait az Ingatlan vonatkozásában. Fontos hangsúlyozni továbbá, hogy a vételár megfizetésére tekintettel az elbirtoklás nem okoz anyagi hátrányt az Önkormányzatnak, sőt az Ingatlan iránti igény az Adásvételi Szerződés fényében nemcsak erkölcsileg lenne aggályos, de jogalap nélküli gazdagodást is eredményezne az Önkormányzat oldalán.

Rögzíteni kívánjuk, hogy a Legfelsőbb Bíróság a K/5 sz. alatt mellékelt és EBH2006. 1551. számon publikált döntésében kimondta, hogy *"Elbirtoklással történt tulajdonszerzés tárgyában létrejött megállapodás alapján az elbirtokló tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető."* Erre tekintettel, amennyiben a t. Önkormányzat az elbirtoklást nem vitatja, akkor egy megállapodással – amelynek költségeit Ügyfelem teljes mértékben fedezi – a tulajdonszerzés a bírósági közreműködése nélkül bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba.

Fentiekre tekintettel kérjük a t. Képviselő-testületet, hogy Ügyfelem elbirtoklással történő tulajdonszerzését elismerni és a K/6 sz. alatt mellékelt megállapodás tervezettel lényegében megegyező tartalmú megállapodás aláírását jóváhagyni szíveskedjenek.

Pozitív döntésüket kérve és remélve maradok tisztelettel:

Dunavarsány, 2022. szeptember 23.

Dr. Bóna Balázs
ügyvéd


DR. BÓNA BALÁZS
ügyvéd
2336 Dunavarsány, Habitat utca 10-12.
adószám: 5300-10-1-037

Dr. Bóna Balázs ügyvéd
2336 Dunavarsány, Habitat utca 10-12.
+36 20/942 0507, info@bonaugyved.hu



DR. BÓNA BALÁZS
ügyvéd

K/A

MEGHATALMAZÁS

Alulírott Lang Miklós

[redacted] ezennel meghatalmazom dr. Bóna Balázs ügyvédet (2336 Dunavarsány, Habitat utca 10-12.), hogy helyettem és nevemben a Pest Megyei Kormányhivatal által Dunavarsány belterület 2084/26 hrsz alatt felvett ingatlan elbirtoklásával kapcsolatban, az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosával és harmadik személyekkel szemben, továbbá minden illetékes hatóság és bíróság előtt (ideértve az esetleges rendes és rendkívüli jogorvoslati és végrehajtási eljárásokat) teljes jogkörben eljárjon, így minden szükséges szóbeli, írásbeli vagy elektronikus jognyilatkozatot tegyen.

Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes. Kétség esetén a meghatalmazás kiterjesztően értelmezendő, hogy az betöltse rendeltetését.

Dunavarsány, 2022. szeptember 16.

Lang Miklós
meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom.

Dunavarsány, 2022. szeptember 16.

Dr. Bóna Balázs
ügyvéd

 **DR. BÓNA BALÁZS**
ügyvéd
2336 Dunavarsány, Habitat utca 10-12.
adószám: 536921572-33

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

K/12

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Ráckeve 2390 Szent István tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1734606/4/2022

2022.09.23

Szektor : 53

DUNAVARSÁNY

Balterület 2084/26 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY Petőfi lakótelep 20.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alrészlet adatak kat.jöv k.Fill.
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0 375 0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31384/1991.03.20

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2336 DUNAVARSÁNY Romsuth Lajos utca 18

törzsszám: 15393197

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35860/1995.04.19

Önálló erővel bejegyzés a 2084/9 hrszámú ingatlan művelési ágából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39239/1998.03.30

Önálló erővel bejegyzés a LÁVA Szállítási Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elutasítása.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Hátró telek k/3.

Adásvételi szerződés

mely köttetett alulírott napon egyrészről a Dunavarsányi Önkormányzat (2336. Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.), mint eladó, másrészről LAVA Bt. (2336. Dunavarsány, Petőfi ltp. 7., adószám: mint vevő között az alábbi feltételekkel:

- 1./ A Dunavarsányi Önkormányzat elad a Dunavarsány 8. tulajdoni lapján nyilvántartott 2084/9. hrsz-u. összesen 1 ha 2373 m² területből 250 m² területet telekkiegészítésként a ..2084/9. hrsz-hoz csatolva a 9.6../1994. sz. Képviselő-Testületi határozat alapján.
- 2./ A terület vételára n-ölenként 1.400.- Ft.
A vásárolt terület vételára, - ennek megfelelően - 97.020 .- Ft, azaz kilencvenhétezerhusz forint.
- 3./ Vevő a vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eladó kezéhez egyösszegben kifizeti.
- 4./ A terület telekkiegészítésként kerül a 284/7... hrsz-u ingatlanhoz. Ezen területre a Képviselő-Testület három éves beépítési tilalmat rendel el.
Ezt követően ingatlan nem építhető, csak sík alappozással melléképület, fészer /állattartás, terménytárolás, esetleg nem környezetszennyező ipari tevékenység, ill. műhely céljára.
- 5./ Telekkönyvi bejegyzésre az Önkormányzat minden további hozzájárulása nélkül, a telekegyesítést követően, a végleges szerződés megkötése után kerülhet sor.
- 6./ Vevő a szerződés megkötésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába viseli annak terhet élvezeti hasznát.
- 7./ Az átirással kapcsolatos költségek vevőt terhelik.

Ezen szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt alulírott tanúk jelenlétében írták alá.

Dunavarsány, 1994. szeptember 14.

LÁVA BT
2336 Dunavarsány,
Petőfi ltp. 7.
Adószám: 24530154-2/13

.....
Vevő

Horváth Katalin

.....
Tanú
Zsuzsanna 27.11.6

.....
Eladó

.....
Dunavarsány

K/6.

MEGÁLLAPODÁS INGATLAN ELBIRTOKLÁSÁNAK ELISMERÉSÉRŐL

amely létrejött egyrészről

Dunavarsány Város Önkormányzata (székhely: 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.; törzsszám: 730875; adószám: 15730875213; képviseli: Gergőné Varga Tünde polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: "Tulajdonos"),

másrészről

Lang Miklós

(a továbbiakban: "Elbirtokló")

(Tulajdonos és Elbirtokló a továbbiakban együttesen: "Fél", illetve "Felek") között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal nyilvántartásában a **Dunavarsány belterület 2084/26 hrsz** alatt felvett ingatlan (továbbiakban: "Ingatlan") 1/1 arányú tulajdonosaként a Tulajdonos van bejegyezve.
- 1.2. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos, mint eladó és az Elbirtokló édesapja által képviselt **LÁVA Szállítási, Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság** (székhely: 2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 7.), mint vevő között 1994. szeptember 14. napján adásvételi szerződés jött létre. E szerződés alapján az Ingatlan birtoka átruházásra, a vételár pedig megfizetésre került. Mindazonáltal, ismeretlen okból a LÁVA Bt. tulajdonjoga nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek rögzítik, hogy a LÁVA Bt. jogutód 2001. évben jogutód nélkül megszűnt.
- 1.3. Tekintettel arra, hogy a Felek egyező álláspontja szerint az Ingatlan 1994. évtől kezdve szakadatlanul az Elbirtokló családjának birtokában és használatában van, Felek az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében az alábbi megállapodást kötik egymással

2. MEGÁLLAPODÁS

- 2.1. Felek egyezően megállapítják és elismerik, hogy az Elbirtokló – a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (továbbiakban: "Ptk.") 5:46. § rendelkezésének figyelembevételével – az Ingatlan 1/1 arányú hányadának tulajdonjogát a Ptk. 5:44. § (1) bekezdése alapján, elbirtoklás útján megszerezte.
- 2.2. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, továbbá mentes bármilyen széljegytől, a Felek megállapítják, hogy az elbirtoklás harmadik személy jogos érdekét nem sérti.
- 2.3. Tekintettel arra, hogy a fenti 1.2 pont szerinti adásvételi szerződés alapján az Ingatlan vételárát a Tulajdonos átvette, a Felek megállapítják, hogy a jelen megállapodás a Tulajdonos számára nem okoz anyagi hátrányt vagy egyéb érdeksérelmet.
- 2.4. Mivel az Ingatlan jelenleg is az Elbirtokló birtokában áll, az Ingatlan birtokátruházására nem kerül sor.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlannal, annak használatával, és a jelen megállapodással kapcsolatban egymással szemben semmilyen további igényük és követelésük nem áll fenn, és azt a jövőben sem terjesztene elő (joglemondás).

3. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 3.1. Felek rögzítik, hogy az EBH2006. 1551. számon publikált döntés alapján az elbirtoklás alapján történő tulajdonszerzés a tulajdonos és az elbirtokló közötti megállapodás és a tulajdonos bejegyzési engedélye alapján bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.2. Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal nyilvántartásában Dunavarsány belterület 2084/26 hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonjoga "elbirtoklás" jogcímen az Elbirtokló javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyidejűleg a Tulajdonos tulajdonjogának törlésével.

4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 4.1. Felek vállalják, hogy a jelen megállapodás aláírását követően a megállapodás teljesítése érdekében egymással teljes mértékig együttműködnek.
- 4.2. Tulajdonos kijelenti, hogy a magyar jogszabályok alapján működő települési önkormányzat, amely képviselőtestületében Gergőné Varga Tünde polgármester és Dr. Szilágyi Ákos Andor jegyző, mint ellenjegyző jogosultak eljárni. Tulajdonos kijelenti továbbá, hogy a jelen megállapodás megkötésére Dunavarsány Város Önkormányzatának képviselő-testülete által [*] sz. alatt meghozott KT határozat alapján kerül sor. Elbirtokló kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, magyarul beszél és ért, valamint jogügyleti képessége nem esik korlátozás alá.
- 4.3. Felek megbízása alapján jelen megállapodást dr. Bóna Balázs ügyvéd (székhely: 2336 Dunavarsány, Habitat utca 10-12.) szerkesztette és jegyezi ellen. A Felek a jelen megállapodás aláírásával megbízzák és meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen megállapodást benyújtsa a Pest Megyei Kormányhivatalhoz, valamint a tulajdonjog bejegyzése során őket a Pest Megyei Kormányhivatal előtt teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás kiterjed a jelen megállapodáshoz kapcsolódóan, az illeték kiszabásához szükséges nyilatkozat kiállítására és benyújtására is. Ellenjegyző ügyvéd a jelen megállapodás ellenjegyzésével a fenti megbízást és meghatalmazást kifejezetten elfogadja.
- 4.4. Jelen megállapodás kapcsán felmerülő vagyonszerzési illeték, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj, valamint jelen megállapodáshoz kapcsolódó költségek és az eljáró ügyvéd munkadíja az Elbirtoklót terheli.
- 4.5. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd az ügylettel kapcsolatos tájékoztatást megadta, így a Felek a jelen megállapodást tényvázlatnak is tekintik.
- 4.6. A jelen megállapodás aláírásával a Felek tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd által a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a megismert adatok kezelésére vonatkozó szabályokról adott tájékoztatást és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd azonosító okmányaikról másolatot készítsen, valamint azonosító okmányaikat és személyes adataikat elektronikus úton ellenőrizze, személyes adataikat egyéb módon kezelje. Ezen tájékoztatást követően a Felek és képviselőik személyes adataikat közokirattal (személyi igazolvány és lakcímkártya) igazolták, amelyek alapján az ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezte.

4.7. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.
A jelen megállapodást a Felek átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal egyezőt írták alá.

Kelt: Dunavarsány, [*] napján:

Dunavarsány Város Önkormányzata
tulajdonos

Gergőné Varga Tünde polgármester	Dr. Szilágyi Ákos Andor jegyző
--	--

Lang Miklós
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányon, [*] napján:

Dr. Bóna Balázs ügyvéd
székhely: 2336 Dunavarsány, Habitat utca 10-12.
KASZ: 36057871



K/G.

Tárolt Cégkivonat

A Cg.13-06-016969 cégjegyzékszámú LÁVA Szállítási, Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság "végelszámolás alatt" (2336 Dunavarsány, Petőfi lakótelep 7.) cég 2022. szeptember 16. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

- Általános adatok**
Cégjegyzékszám: 13-06-016969
Cégforma: Betéti társaság
Bejegyzve: 1994/04/28
Törlés hatálya: 2001/10/09
Törlés módja: végelszámolás

Készült: 2022/09/16 15:21:19. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

Microsec zrt.

K/5.

EBH2006. 1551.

Elbirtoklással történt tulajdonszerzés tárgyában létrejött megállapodás alapján az elbirtokló tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető [1959. évi IV. törvény 116. §, 121. §; 1997. évi CXLI. törvény].

A felperes 393 hrsz.-ú ingatlanra tulajdonjogának elbirtoklás címén történő bejegyzését kérte.

Kérelméhez elbirtoklási megállapodást csatolt, amelyben a volt tulajdonos hozzájárulását adta ahhoz, hogy az ingatlanra a tulajdonjog az elbirtokló javára bejegyzésre kerüljön.

A körzeti földhivatal határozatával a felperes kérelmét elutasította.

A fellebbezés folytán eljáró alperes az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes keresetében a földhivatali határozatok hatályon kívül helyezését kérte.

A megyei bíróság jogerős ítéletében az alperes határozatát - az elsőfokú földhivatali határozatra kiterjedően - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú földhivatalt új eljárás lefolytatására kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 121. §-ának (1) bekezdése, 116. §-ának (1) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 39. §-ának (3) bekezdése, valamint 51. §-ának (1) bekezdése alapján megállapítható, hogy a földhivatal jogszabálysértően járt el, amikor a felperes bejegyzési kérelmét elutasította; a felperes ugyanis elbirtoklással a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte, és igényt tarthat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonos bejegyzésre alkalmas okiratot állítson ki, amelynek alapján az elbirtokló tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

A felperes által csatolt elbirtoklási

megállapodás tekintetében tartalmi hiányosság nem áll fenn, az nem nyilvánvalóan érvénytelen, ezért a földhivatal nem utasíthatta volna el a bejegyzési kérelmet arra való hivatkozással, hogy elbirtoklás jogcímén tulajdonjog bejegyzésére csak bírói ítélet alapján kerülhet sor.

Az elrendelt megismételt eljárásra a bíróság azt az iránymutatást adta, hogy meg kell vizsgálni: a benyújtott kérelem, valamint a csatolt okirat megfelel-e az Inyvtv. által előírt alaki követelményeknek. Amennyiben igen, a bejegyzési kérelem teljesítése nem tagadható meg.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, és a kereset elutasítását kérte; sérelmezte továbbá a felperesnek megítélt perköltség magas összegét.

Álláspontja szerint az Inyvtv. 32. §-a (1) bekezdésének f) pontjából a Ptk. 205. §-ából, 112. §-ából, 117. §-ának (2) bekezdéséből, illetve 121. §-ából az a következtetés vonható le, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául csak szerződés szolgálhat, miután az elbirtoklás a sajátjakénti birtoklás tényével törvény erejénél fogva következik be, arra vonatkozóan ilyen megállapodás nem köthető. Elbirtoklás jogcímén tehát a felperes tulajdonjoga nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt az értelmezést támasztja alá az Inyvtv. 26. § a (2) és (4) bekezdésének, 3. §-a (2) bekezdésének, 29. §-ának és 32. §-ának a rendelkezése is, ex lege tulajdonszerzést kizárólag a bíróság állapíthat meg.

Kifogásolta továbbá, hogy a jogerős ítélet ellentmondásos, mert elbirtoklásra vonatkozó megállapodást érvényesen nem lehet kötni, ezért az ahhoz kapcsolódó bejegyzési engedély is nyilvánvalóan érvénytelen.

Utalt arra, hogy amennyiben az érintettek megállapodása alapján a tulajdonjog elbirtoklás jogcímén bejegyezhető lenne, azzal kijátszható a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a szerinti belföldi jogi személyek vonatkozásában fennálló szerzési tilalom is.

A felperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

Hangsúlyozta, hogy az Inytv. által használt „okirat”, továbbá a „megállapodás” és „szerződés” egymással nem szinonim fogalmak. Állította, hogy a megállapodás csupán a szerződés egyik eleme, a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem csak szerződés lehet.

Álláspontja szerint ugyanazok a szabályok vonatkoznak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés földhivatali bejegyzésére, mint a tulajdonjog átruházását tartalmazó szerződésre.

Az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 1. §-ára utalással kifejtette, hogy amennyiben a felek között nincs jogvita, annak hiányában a jogügylet tárgyában a bíróság nem hozhat döntést; ezért az elbirtoklás jogcímén történő tulajdonszerzés bejegyzésének elrendelésére sem kizárólag a bíróság jogosult.

Hangsúlyozta, hogy a szerződések érvénytelenségének jogintézménye a perbeli esetben nem alkalmazható; az alperes a Ptk. 116. §-át indokolatlanul szűkítően értelmezi.

Hivatkozott továbbá arra, hogy az általa csatolt megállapodás a bejegyzéshez szükséges kellékekkel rendelkezik.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Ptk. 121. §-ának (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot sajátjaként 10 éven át szakadatlanul birtokolja.

A PK 6. állásfoglalásában foglaltak szerint az elbirtoklás eredeti tulajdonszerzés-mód, amely nem csak jogcímet ad a tulajdonjog megszerzésére, hanem a törvényszerűen befejezett elbirtoklás ténye tulajdonjogot létesít az elbirtokló javára.

Ingatlannak elbirtoklás útján történő megszerzéséhez nincs szükség a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba (telekkönyvbe) történő bejegyzésére, mert a tulajdonjog megszerzése az ingatlan-nyilvántartáson (telekkönyvön) kívül

bekövetkezik.

Az új tulajdonos igényt tarthat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban (telekkönyvben) feltüntetett volt tulajdonos adjon a részére az elbirtoklás útján szerzett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba (telekkönyvbe) bejegyzésre alkalmas okiratot; illetőleg, hogy tulajdonját a bíróságnak az elbirtoklást megállapító ítélete alapján jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

A PK 6. állásfoglalás tehát maga is utal arra az eljárési lehetőségre, hogy az elbirtoklás bejegyzése a volt tulajdonos által kiállított, bejegyzésre alkalmas okirat alapján történhet meg.

Ennek megfelelően mondta ki a Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok nem tesznek különbséget a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok tekintetében a tulajdonjog megszerzésének jogcímei szerint, ezért az elbirtoklással történt tulajdonszerzés esetén a tulajdonjog bejegyzésének teljes bizonyító erejű magánokirat alapján is helye van. Az ingatlan-nyilvántartás szabályaiból sem következik, hogy elbirtoklással szerzett tulajdonjog bejegyzésére csak jogerős bírósági ítélet alapján kerülhetne sor (Kfv. VI. 37.546/2001/4.). Az Inytv. 26. §-ának (4) bekezdése is utal a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozatra.

A kifejtettekre figyelemmel a megyei bíróság helyes jogi álláspontra helyezkedett, amikor a földhivatali határozatokat jogszabálysértőnek találta, és hatályon kívül helyezte.

A felülvizsgálati kérelemben előadottakkal összefüggésben a Legfelsőbb Bíróság kiemeli, hogy nincs jelentősége annak a lehetőségnek, hogy a bejegyzés teljesítése adott esetben a jogszabályok kijátszását eredményezheti.

Ha a bejegyzési kérelem elbírálása során a földhivatal azt állapítja meg, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alaki vagy tartalmi szempontból nem nyilvánvalóan érvénytelen, illetve megfelel az Inytv.-ben előírt alaki feltételeknek, az elbirtoklással megszerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését

teljesítenie kell.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. (Legf. Bír. Kfv. IV. 37.204/2006.)

(Megjelent: Legfelsőbb Bíróság
Határozatainak Hivatalos Gyűjteménye
2006/2.)

NYILATKOZAT

Alulírott **Lang Miklós**

büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a **Dunavarsány belterület 2084/26 hrsz** alatt felvett ingatlant 2002. január 1. óta sajátomként, szakadatlanul birtoklom, használom és rendben tartom. Birtoklásomat sem az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa, sem pedig harmadik személy nem szakította vagy akadályozta meg, az ingatlan birtokának átadására felszólítást nem kaptam.

Fentiekre tekintettel az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján megszereztem.

Dunavarsány, 2022. szeptember 23.



Lang Miklós

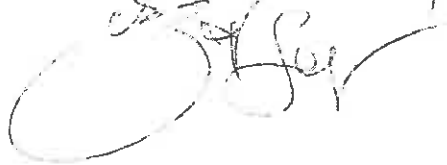
Alulírott tanúk, kijelentjük, hogy a nyilatkozattevő és a nyilatkozattal érintett ingatlan tekintetében teljes mértékben függetlenek, érdektelenek és elfogulatlanok vagyunk, továbbá, hogy a nyilatkozattevő a fenti nyilatkozatot minden befolyástól mentesen, fenti helyen és időben, együttes jelenlétünkben írta alá.

Tanú 1

Név: **Dr. Boros Ulrike**

Lakcím: **2312 Dunavarsány, ...**

Aláírás:



Tanú 2

Név: **KOSZTA ANDRÉA**

Lakcím: **[REDACTED]**

Aláírás:

