



Ádánd Község Polgármesterétől

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő
Ádánd, 2023. szeptember 21.

Kétszeriné dr. Takács Éva
jegyző

17. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Ádánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 28-i soros, nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a település területén található, elhanyagolt ingatlanok rendezéséről

Előterjesztő: Szatmári Kornélia polgármester

Előterjesztést készítette: Kétszeriné dr. Takács Éva jegyző

A határozathozatalhoz az Möt. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség** szükséges.

A határozathozatal az Möt. 48.§ (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó.

Tisztelt Képviselő-testület!

A település belterületén számos olyan ingatlan található, melynek karbantartásáról, gondozásáról az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai nem gondoskodnak. Az elhanyagolt ingatlanokon a növényzet elburjánzott, allergizáló növények szaporodtak el, megkeserítve a szomszédos ingatlantulajdonosok és a lakókörnyezetük mindennapi életét. A hivatalnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok részére küldött felszólításai kézbesíthetetlenség miatt visszaküldésre kerülnek.

A képviselő-testület 2023. júniusi ülésén is említésre került az Ádánd, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti (275 hrsz-ú) ingatlan. Az ingatlan-nyilvántartás adataiból arra lehet következtetni, hogy a terület tulajdonosa az USA-ban él. Az ingatlan a nyilvántartásban 8395 m² nagyságú területtel és „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” művelési ággal szerepel.

Elhanyagoltsága miatt egy másik ingatlan is a hivatal látókörébe került. Ez a 243/1 hrsz-ú, „kivett, beépítetlen terület” megjelölésű, 1051 m² nagyságú, Etelköz utcában található telek. Az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett cég a cégnyilvántartás adatai szerint 2013. február 7-én megszűnt.

A képviselő-testület 2023. júniusi ülésén megfogalmazódott az a felvetés is, hogy célszerű lenne az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:38. § - 5:72. §-ai rendelkeznek a tulajdonjog megszerzésének típusairól. A Ptk.-ban szabályozott szerzési módok közül a tárgyi esetekben – amennyiben nem átruházással kívánja sz önkormányzat megszerezni a tulajdonjogot - az elbirtoklás szabályai jöhetnek számításba.

„XII. Fejezet

Az elbirtoklás

5:44. § [Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása]

(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolog ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

(2) Ingó dolog tulajdonjogának elbirtoklásával megszűnnek a harmadik személynek a dolog terhelő olyan jogai, amelyek az elbirtokló birtokának megszerzése előtt keletkeztek, és amelyekre nézve az elbirtoklás ideje szintén eltelt, kivéve, ha az elbirtokló a harmadik személy jogának fennállása tekintetében nem volt jóhiszemű.

(3) Elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki az elbirtoklással való tulajdonszerzést, ha az elbirtoklás feltételei egyébként fennállnak.

(4) Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.

5:45. § [A jogcímes elbirtoklás]

Az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette.

5:46. § [Jogutódlás az elbirtoklásban]

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

5:47. § [Az elbirtoklás kizártsága]

(1) Aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.

(2) Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

5:48. § [Az elbirtoklási idő nyugvása]

Ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.

5:49. § [Az elbirtoklás megszakadása]

(1) Az elbirtoklás megszakad, ha

a) a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti;

b) a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy

c) a birtokos a birtokot akarátán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, vagy egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

(2) Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.”

Amennyiben a képviselő-testület elbirtoklással szándékozik megszerezni a fentiekben említett ingatlanok tulajdonjogát, akkor az elbirtoklás szabályaira figyelemmel kell az ingatlanokat birtokolnia.

Röviden néhány gondolat az elbirtoklásról:

Az elbirtoklás a tulajdonjog megszerzésének eredeti módja. Elsősorban azon a megfontoláson alapul, hogy aki a tulajdonjogával hosszabb ideig nem él, az nem érdemel jogvédelmet a tényleges birtokossal szemben.

Az elbirtoklással az elbirtokló tulajdonjogszerzése, az elbirtoklás feltételeinek megvalósulásával törvény erejénél fogva (ipso iure) következik be. Ehhez külön nyilatkozat, határozat, eljárás, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem szükséges, Ahhoz azonban, hogy az elbirtokló tulajdonjogi igényét érvényesítse (például az ingatlan-nyilvántartásba magát tulajdonosként bejegyeztesse), vagy tulajdonjogát mások felé igazolja, szükséges, hogy tulajdonszerzését a bíróság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal szemben indított perben megállapítsa.

Az elbirtoklás pozitív feltételeit, az elbirtoklási idő alatti, sajátjaként való szakadatlan birtoklás, negatív feltételeit pedig az elbirtoklást kizáró körülmények hiánya képezik.

Sajátjaként nemcsak az birtokol, aki a dolog tulajdonosának hiszi magát, hanem az is, aki tudja, hogy a dolog másé, de a saját birtoklását véglegesnek tekinti. A sajátjakénti birtoklásnak objektív módon is meg kell jelennie a külvilág számára.

A szabályozás az elbirtokló részéről nem követeli meg a jóhiszeműséget.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját, és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:
.../2023. (.....) Kt. határozat

Ádánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Döntés a település területén található, elhanyagolt ingatlanok rendezéséről” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

A képviselő-testület a település rendezettségének, az egészséges lakókörnyezetnek a megóvása érdekében az alábbi ingatlanok birtokoskénti rendszeres rendbetételéről rendelkezik:

- az Ádánd 275 hrsz-ú, 8395 m² nagyságú, „kivett, Lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, természetben Ádánd, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti ingatlan és
- az Ádánd 243/1 hrsz-ú, 1051 m² nagyságú, „kivett, beépítetlen terület” megjelölésű, Ádánd, Etelköz utcában található ingatlan.

A képviselő-testület a tárgyi ingatlanokat elbirtoklással történő tulajdonszerzés érdekében kívánja sajátjaként birtokolni.

Felelős: Szatmári Kornélia polgármester

Határidő: értelem szerint

Ádánd, 2023. szeptember 21.


Szatmári Kornélia
polgármester