

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/26/3/2017.

Előterjesztés

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2017. március 29-i
ülésére**

Tárgy: Külterületi ingatlanok elbirtoklására vonatkozóan új határozat meghozatala, a 31/2013. (III. 28.) határozat hatályon kívül helyezése

Előadó: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Lóczy Árpád
csoportvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 2013. március 27-i ülésén tárgyalta a jelen napirend témáját és az alábbi 31/2013. (III. 28.) határozatot hozta:

*A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy az **Eplény 082 hrsz-ú**, 773 m², térmértékű, szántó megnevezésű és az **Eplény 085 hrsz-ú**, 403 m², térmértékű, szántó megnevezésű ingatlanokat, – amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok szerint, Rákosi Bálintné (szül.: Kovács Borbála 1898-ban; anyja neve: Farkas Judit; lakcíme: 8413 Eplény, Veszprémi utca 63.) tulajdonát képezik – 15 évet meghaladóan, megszakítás nélkül, jóhiszeműen a sajátjaként használja, tartja karban, a birtoklást véglegesnek tekinti és a jövőben is viseli az azokkal járó terheket.*

Az elbirtoklási eljárás azonban – egyéb fontosabb feladatok miatt – még nem került lefolytatásra, viszont a rendezési terv község központját érintő végrehajtása most már aktuálissá válik, de a jelentős időmúlás és a jogszabályváltozások miatt is, célszerű lenne egy hasonló tartalmú, de új határozat meghozatala.

A földhasználattal és az elbirtoklással kapcsolatos – részben már korábban is ismertetett – információk a következők:

A földhasználati bejelentési kötelezettséggel kapcsolatban 2013. január 1-vel változás, hogy a földhasználónak területnagyságtól függetlenül minden termőföld, valamint a mező-, és erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld, és zártkert használatát be kell jelenteni, kivéve az erdő művelési ágú terület használatát.

A földhasználati nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartás adataira épülő, de attól elkülönülő, önálló **közhiteles nyilvántartás**. A földhasználati nyilvántartás **a földhasználókról vezetett nyilvántartás**.

Az önkormány a közigazgatási területén belül több, a magánszemély tulajdonos által elhanyagolt külterületi ingatlant használ, tart karban, megszakítás nélkül, 15 évet meghaladóan.

Több olyan ingatlan is van, amelynek a tulajdonosa sok évvel ezelőtt elhunyt már. Ezen, az önkormányzat szempontjából is fontos ingatlanok esetében a földhasználati jogot be kellene jelenteni, de ezt – különösen a már nem élő tulajdonos(ok) esetében – a tulajdonjog elbirtoklással történő megszerzésével tudjuk megtenni.

A tulajdonhoz fűződő jogok gyakorlásának elmulasztása – amennyiben a törvényi feltételek fennállnak – egy idő elteltével a régi tulajdonjog elvesztését, és ezzel egyidejűleg egy új tulajdonos tulajdonjogának keletkezését eredményezi. Ez a folyamat az elbirtoklás.

A régi Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 121. § (1) szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dologt sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja. Ez a feltétel, az új Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:44. § (1) bekezdése alapján, nem változott.

Az elbirtoklással történő tulajdonszerzés a törvény erejénél fogva keletkeztet tulajdonjogot, így ahhoz sem szerződés, sem hatósági döntés nem szükséges.

Amennyiben a földnek csak egy részére állnak fenn az elbirtoklás feltételei, és a föld nem osztható meg, elbirtoklás nem történhet. Amennyiben az ingatlant elbirtokolták, ám nem jegyezték be az ennek eredményeként keletkezett tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba, tulajdonjogára az elbirtokló nem hivatkozhat olyan személyekkel szemben, aki az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva ellenérték fejében tulajdont szerzett. (Ez történik akkor, ha a dolog volt tulajdonosa eladja az elbirtoklás folytán más tulajdonába került földterületet másnak, aki nem tud az elbirtoklásról, és az ingatlan tulajdoni lapjában foglaltak alapján joggal azt hiszi, hogy az eladó a tulajdonos.)

Ha az elbirtokolt dolog tulajdonosa azért nem tudott fellépni az elbirtokló ellen, mert menthető okból nem volt abban a helyzetben (pl. egészségi állapota azt nem tette lehetővé), az akadályozó körülmény elmúltától számított 1 éven belül akkor is követelheti vissza a dolgot, ha az elbirtoklási idő már eltelt.

Az elbirtoklással megszerzett tulajdonjog megállapításához bírósági eljárást kell kezdeményezni, vagyis pert kell indítani a tulajdonosokkal szemben, melyben a kereseti kérelem az elbirtoklás lesz. Ezen perben a tulajdonost perelni kell, s azt kell bizonyítani, hogy 15 éven át szakadatlanul sajátként birtokoltuk a területet.

Az elbirtoklási kereset megindítása előtt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény következő rendelkezésére is figyelemmel kell lenni:

33. § (1) *A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni.*

(2) A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

(3) A föld tulajdonjogának a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban a szerző félnek kell megkeresnie a mezőgazdasági igazgatási szervet a tulajdonszerzés jóváhagyása céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az elbirtoklás feltételeit (ide értve a szerzés e törvény szerinti feltételeinek fennállását is) és azt vizsgálja, hogy az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél, vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő.

(4) Ha az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítása iránt a felek bírósághoz fordulnak, a szerző félnek a kereset benyújtását megelőzően be kell szereznie a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a tulajdonszerzése e törvény szerinti feltételei fennállnak. Ez esetben a felek által benyújtott nyilatkozatok alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy a szerző személy szerzőképessége fennáll-e, az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő. Az e bekezdés szerinti kérelem alapján meghozott döntéséről a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági bizonyítványt állít ki.

A tulajdonjogot a bíróság ítélete alapján lehet csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

A fent részletezettek alapján javaslom a következő ingatlanok elbirtoklására vonatkozó eljárás megindítását a járásbíróság előtt:

- Eplény 082 hrsz-ú, 773 m², térmértékű, szántó megnevezésű ingatlan,
- Eplény 085 hrsz-ú, 403 m², térmértékű, szántó megnevezésű ingatlan.

Ezen ingatlanok tulajdonosa – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok szerint – néhai Rákosi Bálintné (szül.: Kovács Borbála 1898-ban; anyja neve: Farkas Judit; lakcíme: 8413 Eplény, Veszprémi utca 63.)

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

Eplény, 2017. március 23.

Fiskál János

HATÁROZATI JAVASLAT

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (III. 29.) határozata

Külterületi ingatlanok elbirtoklására vonatkozóan új határozat meghozataláról, a 31/2013. (III. 28.) határozat hatályon kívül helyezéséről

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Külterületi ingatlanok elbirtoklására vonatkozóan új határozat meghozatala, a 31/2013. (III. 28.) határozat hatályon kívül helyezése” című előterjesztést megtárgyalta és a következő döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testület kinyilvánítja, hogy az **Eplény 082 hrsz-ú**, 773 m², térmértékű, szántó megnevezésű és az **Eplény 085 hrsz-ú**, 403 m², térmértékű, szántó megnevezésű ingatlanokat, – amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok szerint, Rákosi Bálintné (szül.: Kovács Borbála 1898-ban; anyja neve: Farkas Judit; lakcíme: 8413 Eplény, Veszprémi utca 63.) tulajdonát képezik – 15 évet meghaladóan, megszakítás nélkül, jóhiszeműen a sajátjaként használja, tartja karban, a birtoklást véglegesnek tekinti és a jövőben is viseli az azokkal járó terheket.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 33. §-a szerint eljárva, szerezzé be a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a tulajdonszerzése e törvény szerinti feltételei fennállnak.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy 2. pontban hivatkozott igazolás beszerzését követően, az elbirtoklási eljárást a járásbíróságon megindítsa, a tulajdonjog elbirtoklással történő megszerzéséhez szükséges intézkedéseket megtegye.
4. Jelen határozat elfogadásával egyidejűleg a 31/2013. (III. 28.) határozat hatályát veszti.

Felelős: Fiskál János polgármester

Határidő: 2. pontban: 2017. május 31.

3. pontban: a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolásának átvételét követő 60 napon belül, illetve folyamatosan

Eplény, 2017. március 29.

Fiskál János s.k.
polgármester

dr. Mohos Gábor s.k.
jegyző