

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Szám: KOZP/4657-1/2013.

**E l ő t e r j e s z t é s**

**Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2013. március 27-i  
ülésére**

**Tárgy:** Külterületi ingatlanok elbirtoklására vonatkozó döntés meghozatala

**Előadó:** Fiskál János polgármester

**Előterjesztés tartalma:** határozati javaslat

**Szavazás módja:** egyszerű többség

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:** Lóczi Árpád csoportvezető

## Tisztelt Képviselő-testület!

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**. A földhasználati nyilvántartás vezetésének szabályait a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) és a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az önkormányt 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 121. § (1) szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

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

Elbirtoklással minden olyan dolgon lehet tulajdont szerezni, amely tulajdonjog tárgya lehet (ingóságok, ingatlanok), kivéve, ha jogszabályi előírás a tulajdonszerző személyében rejtlő okból, vagy a megszerzendő dologgal kapcsolatosan az adott dolgon való tulajdonszerzést nem teszi lehetővé. Így például külföldi személy termőföld tulajdonjogát akkor sem szerzheti meg, ha rá nézve egyébként fennállnak az elbirtoklás feltételei (A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6-7.§)

Az elbirtokláshoz szükséges, hogy az elbirtokló sajátjaként birtokolja a dolgot. Az elbirtokláshoz szükséges idő kezdetének a dolog feletti hatalom megszerzésének (birtoklás) időpontját kell tekinteni. A sajátként birtoklás egyrésztől külső megnyilvánulásokból (beruházások végrehajtása, teherviselés a dologgal kapcsolatban, nyilatkozatok stb.), másrészt a birtokló saját meggyőződése (jogosan birtokol, ezért birtoklását jogszerűen senki sem szakíthatja meg) alapján állapítható meg. Elbirtoklással nem szerzhet tulajdonjogot az, aki nem jóhiszeműen, hanem erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, mivel ezekben az esetekben hiányzik a belső meggyőződés.

További feltétele az elbirtoklásnak az, hogy a birtokló a tulajdonossal szemben szakadatlanul birtokolja a dolgot. Amennyiben a tulajdonos a birtokost írásban felszólítja, hogy a dolgot adja neki vissza, vagy eziránt bírósághoz fordul, illetve a dologgal rendelkezik (pl. jelzálogjogot enged földjére alapítani), az elbirtoklási idő megszakad, vagyis előről kezdődik ingóságok esetén a 10, ingatlanok esetén a 15 év. A szakadatlan birtoklást nem zárja ki az, hogy az elbirtokló másnak ideiglenes jelleggel átadja a dolgot. Amennyiben az elbirtokló akaratán kívül

veszti el a dolog feletti rendelkezés jogát (pl. azt tőle ellopják, elveszik) és azt 1 éven belül nem szerzi vissza, vagy bírósághoz nem fordul ez ügyben, az elbirtoklási idő megszakad.

Amennyiben az elbirtoklás alatt álló tárgyat egymás után többen birtokolják, az újabb birtokos hozzászámíthatja az elbirtoklásához szükséges időhöz elődje elbirtoklási idejét, feltéve, ha mindkettőjükre nézve teljesültek az elbirtoklás feltételei. Így előfordulhat az, hogy az elbirtoklást megkezdő jóhiszemű személy a törvényben meghatározott időpontnál lényegesen kevesebb tartamú birtoklással szerez tulajdont a dolgon.

Ingatlanok elbirtoklása esetén a szabályok némileg eltérnek.

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.

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 m<sup>2</sup>, térmértékű, szántó megnevezésű ingatlan,
- Eplény 085 hrsz-ú, 403 m<sup>2</sup>, térmértékű, szántó megnevezésű ingatlan.

Ezen ingatlanok tulajdonosa – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok szerint – 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, 2013. március 21.**

**Fiskál János**

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2013.(.....) határozata**

#### **Külterületi ingatlanok elbirtoklására vonatkozó döntés meghozatala**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a *Külterületi ingatlanok elbirtoklására vonatkozó döntés meghozatala* tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a következő döntést hozta:

A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy az **Eplény 082 hrsz-ú**, 773 m<sup>2</sup>, térmértékű, szántó megnevezésű és az **Eplény 085 hrsz-ú**, 403 m<sup>2</sup>, 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.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elbirtoklási eljárást megindítsa, a tulajdonjog elbirtoklással történő megszerzéséhez szükséges intézkedéseket megtegye.

**Felelős:** Fiskál János polgármester

**Határidő:** folyamatos

**Eplény**, 2013. március 27.

**Fiskál János s.k.**  
polgármester

**Dr. Mohos Gábor s.k.**  
jegyző