

E L Ő T E R J E S Z T É S
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. május 28-án
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Vókó György Komló, Jánosi Fő utca 2591 hrsz.-ú ingatlan elbirtoklása

Iktatószám: 20.664 – 2 /2025.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SzMSz. 1. melléklet 3.3.6. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

A határozatot kapja:

Dr. Gajda Zoltán ügyvéd gajda.zoltan@gmail.com

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Komló Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Mecsekjánosiban, a Jánosi Fő u. 11/A. számú ingatlan mögött, a vasút mellett lévő 2591 hrsz.-ú, 121 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. A tulajdoni lap szerint az ingatlan 1992-ben állami tulajdonból került az önkormányzat tulajdonába.

Dr. Gajda Zolán ügyvéd Vókó György (tartózkodási hely: XXXXXXXXXX) képviselőjében az alábbiakkal kereste meg Önkormányzatunkat.

Vókó György nagyszülei (Feierstahler József és Józsefné) 1940-ben vásárolták meg a Jánosi Fő u. 11. szám alatti házuk és a patak közti területet, ettől kezdve gondozták és mezőgazdasági célra hasznosították.

Később a lányuk, Vókó Györgyné, majd az 1990-es évektől unokájuk, Vókó György műveli. Az 1950-es években a vasút építése miatt megszűnt a ház és a mezőgazdasági terület közötti közvetlen kapcsolat.

Az 1960-as években már bekerített volt az a terület, ami 5 helyrajzi számot foglal magába: a 2591 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú és a 2592-2595 hrsz.-ú saját tulajdonú ingatlanokat (1. sz. melléklet).

Vókó György, illetve korábban édesanyja és nagyszülei ezt az 5 ingatlant abban a tudatban használták, hogy mindegyik a saját tulajdonuk.

Az ügyvéd kéri, hogy az Önkormányzat ismerje el a 2591 hrsz.-ú ingatlan elbirtoklását, mivel ügyfele és felmenői több mint 80 éve sajátjukként használták, használják azt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:44. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

A Ptk. 5:46 § értelmében az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

A Ptk. 5:47 § (1) bekezdése szerint, aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot.

A Ptk. 5:49. § (1) bekezdés b.) pontja szerint az elbirtoklás megszakad, ha a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja.

Önkormányzatnak nincs arra vonatkozó információja, hogy az ingatlan használója vagy korábbi használói bűncselekménnyel, vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton kerültek volna az ingatlan birtokába, valamint az Önkormányzat nem tett olyan intézkedést, ami az elbirtoklás megszakadásához vezetett volna.

Az Önkormányzat 1992. évi tulajdonszerzéséhez képest is több mint 30 év eltelt, amely időszakban az ingatlanhasználó(k) sajátjaként használta(k) az ingatlant.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az elbirtoklás feltételei fennállnak és nincs olyan körülmény, ami a 2591 hrsz.-ú ingatlan elbirtoklását kizárná.

Kérelmező ügyvédje elkészítette a szerződést az elbirtoklással történt tulajdonszerzésről, mely jelen előterjesztés 2. sz. mellékletét alkotja.

Mindezekre figyelemmel javaslom, hogy a Képviselő-testület az elbirtoklást ismerje el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslatának figyelembevételével tárgyalja meg és döntsön az elbirtoklás elfogadásáról.

Határozati javaslat:

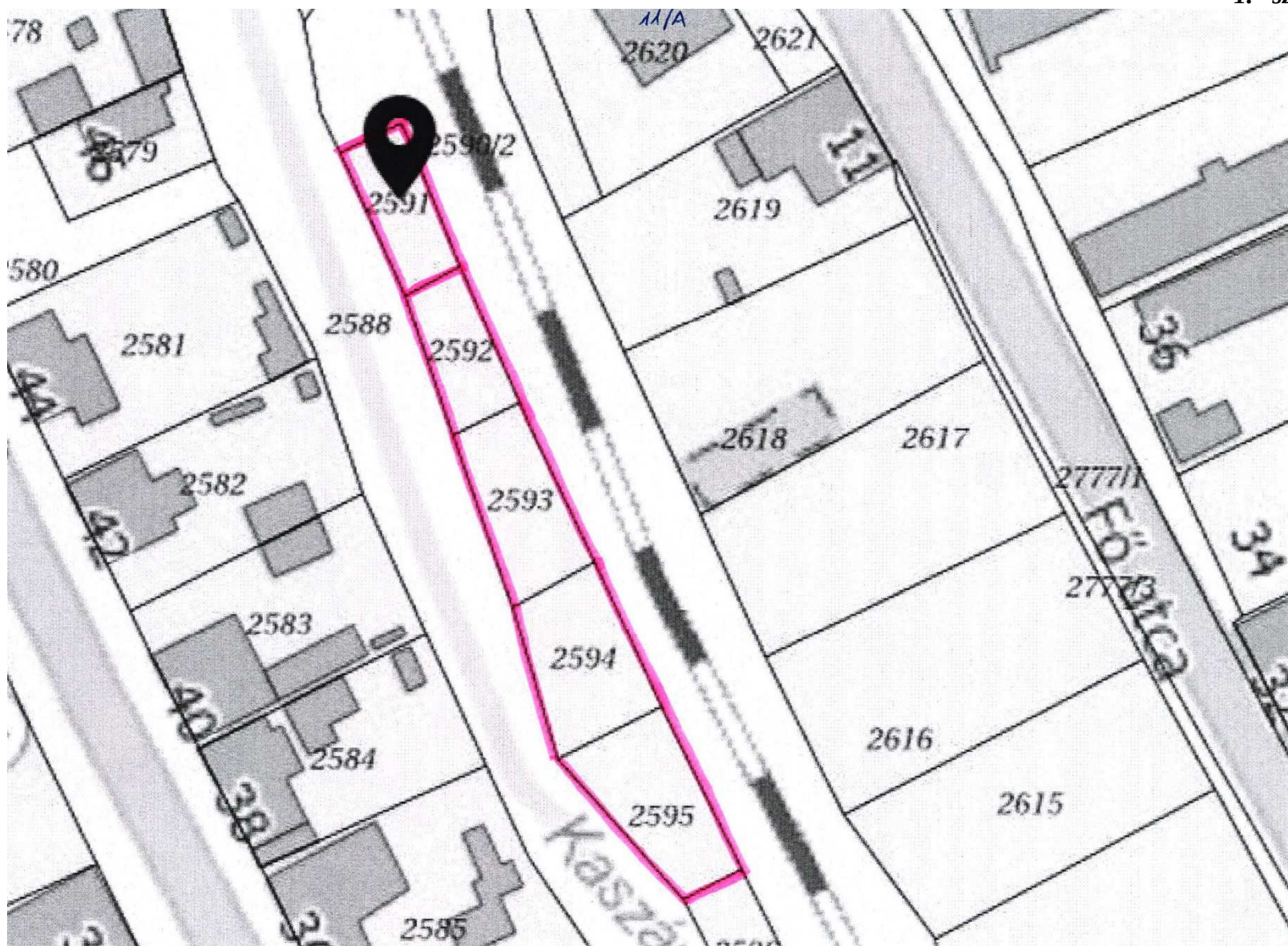
A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Vókó György Komló, Jánosi Fő utca 2591 hrsz.-ú ingatlan elbirtoklása” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület elismeri a komlói 2591 hrsz.-ú, 121 m² nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan elbirtoklását és jóváhagyja az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti szerződéstervezetet.
2. Az elbirtoklással történt tulajdonszerzésről szóló szerződés megkötésével összefüggő valamennyi költséget a kérelmező Vókó György (tartózkodási hely: [REDACTED]) viseli.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az elbirtoklással történt tulajdonszerzésről szóló szerződés aláírására.

Határidő: 2025. június 30.
Felelős: Polics József polgármester

Komló, 2025. április 7.

Polics József
polgármester



SZERZŐDÉS ELBIRTOKLÁSSAL TÖRTÉNT TULAJDONSZERZÉSRŐL

amelyet megkötnek egyrészről

Komló Város Önkormányzat (nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 724100, adószám: 15724100-2-02, statisztikai számjel: 15724100-8411-321-02, székhely: 7300 Komló, Városház tér 3., képviselőjében: Polics József polgármester), mint tulajdonos, másrészről

Vókó György (születési név: Vókó György, születési hely és idő:, anyja születési neve:, személyazonosító jel:, adóazonosító jel:, lakóhely:, tartózkodási hely:), mint tulajdonjogot szerző szerződő fél, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Komló Város Önkormányzat 1/1 arányban tulajdonosa a **Komló, belterület 2591. helyrajzi számú**, 121 négyzetméter alapterületű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanak.
2. A tulajdonjogot szerző szerződő fél előadja, hogy a nagyszülei, Feierstahler József és Feierstahler Józsefné, született Prettl Margit, egykori mecsekjánosi lakosok, 1940. évben megvásárolták a lakóházuk és a Kaszánya-patak közötti területet, amelyet 1940-től kezdődően ők gondoztak és mezőgazdasági célra hasznosítottak. Később ezt a területet a lányuk, Vókó Györgyné, született Feierstahler Szilvia Magdolna vette birtokba, majd az 1990-es évek elejétől kezdődően Vókó György tulajdonjogot szerző szerződő fél műveli, illetve ő tartja karban. Az egybefüggő és Feierstahler József által körbekerített területet kelet felől a vasúti töltés és nyugat felől a patak határolja. A tulajdonjogot szerző szerződő fél és korábban az ő felmenői által megközelítőleg 85 éve használt terület jelenleg öt helyrajzi számon van nyilvántartva. Ezek közül a Komló, belterület 2592., 2593., 2594. és 2595. helyrajzi számú „beépítetlen terület” ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai a tulajdonjogot szerző szerződő fél felmenői voltak, majd jelenleg ez a négy helyrajzi szám a tulajdonjogot szerző szerződő fél tulajdonában áll. A négy ingatlannal évtizedek óta egybekerített és közösen használt Komló, belterület 2591. helyrajzi számú ingatlan azonban Komló Város Önkormányzat tulajdonában áll. Erről a tényről Vókó György tulajdonjogot szerző szerződő fél, néhai Vókó Györgyné, született Feierstahler Szilvia Magdolna hagyatékának az átadása során, 2024. év végén szerzett tudomást.
3. A tulajdonjogot szerző szerződő fél bejelentette a tulajdonos felé, hogy az öt helyrajzi számú ingatlant egybekerítve, szakadatlanul, több, mint 15 éve a sajátjaként használja. Előadta, hogy a társadalmi tulajdonban álló terület elbirtoklási ideje 1991. június 09. napján kezdődött meg, amikor az 1991. évi XIV. törvény 15. § (3) bekezdés a.) pontja hatályon kívül helyezte az akkor hatályos Polgári törvénykönyv (1959. évi IV. törvény) 121. § (3) bekezdését. Ettől kezdődően az állami és a társadalmi tulajdonban álló vagyontárgyak tulajdonjoga is megszerezhetővé vált, elbirtoklás jogcímén.
4. Az 1959. évi IV. törvény (Polgári törvénykönyv) 121. § (1) bekezdésének az 1991-től kezdődően hatályos rendelkezése szerint „Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dologt sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében tíz éven át szakadatlanul birtokolja”. Az akkor hatályos Ptk. 122. § értelmében „Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült”. A tulajdonjogot szerző szerződő fél és jogelődjei birtoklása folyamatos volt, így az elbirtoklási idő 1991. június 09. napja és 2006. június 09. napja között eltelt. A tulajdonos önkormányzat elismeri Vókó György tulajdonjogot szerző fél, „elbirtoklás” jogcímén előterjesztett tulajdonjogi igényét.
5. Komló Város Önkormányzat tulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vókó György, mint tulajdonjogot szerző szerződő fél 1/1 arányú, „elbirtoklás” jogcímén szerzett tulajdonjogának a Komló, belterület 2591. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

6. A Komló, belterület 2591. helyrajzi számú ingatlanon épület nem található és semmilyen közüzemi szolgáltatás nem vehető igénybe. A felek megállapítják, hogy az ingatlan forgalmi értéke 20.000,- Ft, azaz húszezer forint.
7. A felek megállapítják, hogy az ingatlant a tulajdonjogot szerző szerződő fél jogelődjei – a másik négy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan területével együtt –, 1940. évben birtokba vették és azt a tulajdonjogot szerződő fél 1991. óta megszakítás nélkül birtokban tartja, ezért a felek a birtokátruházásról nem rendelkeznek.
8. A felek megállapítják, hogy az ingatlan per- és tehermentes, továbbá Vókó György tulajdonjogi igényén kívül igénymentes.
9. A tulajdonos a magyar jog hatálya alá tartozó, belföldi illetőségű, jogi személynek minősülő önkormányzat. A tulajdonjogot szerző szerződő fél cselekvőképes magyar állampolgár.
10. A szerződést megszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a feleket a tulajdonszerzéssel kapcsolatos adó- és illetékjogszabályok tartalmáról. A tulajdonos az elbirtoklás miatti tulajdoni igény elismerése következtében nem szerez jövedelmet és ezzel összefüggésben nincs adófizetési kötelezettsége. A tulajdonjogot szerző szerződő fél az ingatlan forgalmi értéke, mint illetékalap után 4 % mértékű visszerhes vagyónátruházási illeték megfizetésére lesz köteles.
11. Az eljáró ügyvéd a tulajdonos képviselőjét és a tulajdonjogot szerző szerződő felet a személyi okmányaik alapján azonosította. A tulajdonos képviselője és a tulajdonjogot szerző fél hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítésével összefüggésben kezelje.
12. A tulajdonos képviseletében a jelen szerződést Polics József polgármester, Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének/..... (2025.....) számú határozata alapján írja alá.
13. A felek meghatalmazzák Dr. Gajda Zoltán ügyvéd (7622 Pécs, Jókai utca 39.) meghatalmazottat azzal, hogy terjessze elő az ingatlanügyi hatósághoz a vevő tulajdonjogának a bejegyzésére irányuló közös kérelmüket és az eljárás során a jogi képviseletüket ellássa. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A felek a jelen szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Komló, 2025.

.....
Komló Város Önkormányzat
tulajdonos, képviseletében:
Polics József polgármester

.....
Vókó György
tulajdonjogot szerző szerződő fél

Ellenjegyzem Komlón, 2025. napján:

Dr. Gajda Zoltán – ügyvéd
(7622 Pécs, Jókai utca 39.)
(Pécsi Ügyvédi Kamara, KASZ: 36060376)