

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

8/351/47/2009.

Budapest, ..... 2009. MÁJ 21.

**Tárgy: Javaslat az 1377/2008. (IX. 18.) sz.  
Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. hatá-  
rozatának végrehajtás előtti felül-  
vizsgálatára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A tárgy szerinti határozatával a Képviselő-testület hozzájárulását adta a Bp. X. ker. Gergely u. 40. sz. alatti társasházban önkormányzati tulajdont képező 41886/0/A/2 hrsz-ú albetét (önálló ingatlan) tulajdonjogának ingyenes átruházásához ajándékozás jogcímén.

Tekintettel arra, hogy a képviselő-testületi döntés alapjául szolgáló előterjesztés jogszabályi hivatkozást nem tartalmaz, a 2008. december 11-i keltezéssel elkészült ajándékozási szerződés részemről történő aláírása előtt szükségesnek ítélem az ingyenes átruházásra vonatkozó képviselő-testületi döntés megalapozottságának felülvizsgálatát a következő jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel:

**Az államháztartásról szóló (többször módosított) 1992. évi XXXVIII. törvény 108.§-a** taglalja az államháztartás alrendszereihez kapcsolódó vagyon feletti rendelkezési, hasznosítási, átruházási, stb. jogosultságokat, a vagyon feletti rendelkezési jog formáinak, módjának szabályozási kötelezettségét.

A hivatkozott törvény 108.§ (2) bekezdése a következők szerint rendelkezik:

„Az államháztartás alrendszereihez kapcsolódó vagyon tulajdonjogát és a vagyon vagyonkezelői jogát ingyenesen átruházni, továbbá az államháztartás alrendszereinek követeléseiről lemondani csak törvényben, a helyi önkormányzatnál a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott módon és esetekben lehet.”

A tárgyi ügy szempontjából releváns két, helyi önkormányzati rendelet:

**43/2004. (VI. 24.)** Budapest Kőbányai Önkormányzat rendelete, az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról.

E rendelet 20.§ (1) bekezdése szabályozza ugyan az ingyenes vagy kedvezményes átruházás, ajándékozás lehetőségét, de a rendelet 1.§ (2) bekezdés b.) pontja értelmében nem terjed ki a rendelet hatálya a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, továbbá a lakások és a forgalomképes önkormányzati vagyonnak minősülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére.

**A 46/2007. (XII. 19.)** Budapest Kőbányai Önkormányzat rendelete szabályozza az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeit.

E rendelet sem a lakás, sem a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére ingyenes átruházás lehetőségét nem biztosítja.

**A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény** (továbbiakban: Ptk.) 121.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

121. § (1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tízenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

Jelen ügyben 1992. november 16-án került felvételre egy jegyzőkönyv, melyben a felek, a X-XVII. ker. IKV Társasház-kezelőség és Scheuring Imréné, a társasház közös képviselője részvételével rögzítették, hogy a Képviselő-testület határozata alapján a lakásállományból törölt alagsori lakást közös tulajdonba veszik és az eredeti pince (tároló) funkcióját visszaállítják.

Tekintettel arra, hogy a fenti rendelkezések óta az érintett helyiséget a társasházban 1990-től kezdődően tulajdonostársak – a mellékelt tulajdoni lap szerint a 41886/0/A/1 hrsz.-ú albetét tulajdonosai - kizárólagosan, sajátjukként, szakadatlanul birtokolják, fennállnak az elbirtoklás jogszabályban megkívánt feltételei. Alátámasztja az elbirtoklás tényét, hogy az érintettek az ingatlant érintően az évek folyamán az állag megőrzése érdekében felújításokat eszközöltek, viselték az ingatlannal kapcsolatos terheket, tehát azt sajátjukként kezelték.

Fentiekben kifejtettek alapján a jogszerű és valóságnak megfelelő módja az ingatlan-átruházásnak az, ha annak jogcíme nem az ajándékozásban, hanem az elbirtoklásban kerül megállapításra.

Javaslom, hogy az EBH 2006.1551 bírósági határozatban – mely jelen előterjesztés mellékletét képezi - foglaltak szerint az elbirtoklás alapján történő tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében kerüljön sor elbirtoklási megállapodás megkötésére.

Fenti észrevételeim alapján kérem a T. Képviselő-testületet vizsgálja felül az 1377/2008. (IX. 18.) sz. határozatát a hivatkozott jogszabályok előírásainak való megfelelését illetően.

#### **Határozati javaslat:**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Bp. X. Gergely u. 40. sz. alatti társasházban lévő 41886/0/A/2 hrsz-ú ingatlannak a 41886/0/A/1 hrsz.-ú albetét tulajdonosai általi elbirtoklásának tényét elismeri, egyben az 1377/2008. IX. 18.) sz. határozatát visszavonja.

Felkéri a polgármestert, hogy erre tekintettel a szükséges intézkedéseket tegye meg.

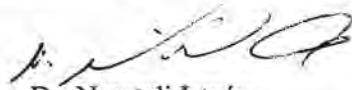
<u>Határidő:</u>	értelemszerűen
<u>Felelős:</u>	Verbai Lajos polgármester
<u>Végrehajtásért felelős:</u>	Dr. Neszteli István jegyző
<u>Végrehajtás előkészítéséért felelős:</u>	Fecske Károly, vezérigazgató

Budapest, 2009. május 11.



Verbai Lajos

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István  
jegyző

**Nem hiteles tulajdoni lap - Építésügyi feladatokhoz**

Megrendelés szám: 8000004/416556/2008

2008.12.23

BUDAPEST X.KER.

Belterület 41886/0/A/1 helyrajzi szám

1103 BUDAPEST X.KER. Gergely utca 40. földszint. ajtó:1.

**I. R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	247	4 3	576/1000	magán
-------	-----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 81177/2/1990/1989.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 112966/1990/1990.10.15

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Vincze Gábor

szül. : 1962

a.név : Házi Erzsébet

cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gergely utca 40 földszint 1

4. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 112966/1990/1990.10.15

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Vinczéné Dobák Judit

sz.név: Dobák Judit

szül. : 1962

a.név : Hegedűs Julianna

cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gergely utca 40 földszint 1

5. tulajdoni hányad: 4/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 112966/1990/1990.10.15

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kűsz Orsolya

szül. : 1979

a.név : Scheuring Judit

cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gergely utca 40 földszint 1

**III. R É S Z**

Folytatás a következő lapon

**Nem hiteles tulajdoni lap - Építésügyi feladatokhoz**

Megrendelés szám: 8000004/416556/2008

2008.12.23

BUDAPEST X.KER.

Belterület 41886/0/A/1 helyrajzi szám

---

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42807/1/2001/01.01.18

Holtig taró hasznélvezeti jog

utalás: II /5.

jogosult:

név : Scheuring Imréné

sz.név: Vincze Judit

szül. : 1934

a.név : Pildner Melitta

cím : 1103 BUDAPEST X.KER. Gergely utca 40

---

A tulajdoni lap építésügyi hatósági feladatok céljára lett kiállítva.

. . . . ., 2008.12.23

Marianna

Budapest X. Vörösmarty

---

TULAJDONILAP VÉGE

**Nem hiteles tulajdoni lap - Építésügyi feladatokhoz**

Megrendelés szám: 8000004/416558/2008

2008. 12. 23

BUDAPEST X. KER.

Belterület 41886/0/A/2 helyrajzi szám

1103 BUDAPEST X. KER. Gergely utca 40. alagsor. ajtó:1.

**I. R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	59	2 0	137/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 81177/2/1990/1989.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pitó okiratban meghatározott helyiségek.

**II. R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 106931/1/2006/06.04.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. § (1) bek.

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1102 BUDAPEST X. KER. Szent László tér 29.

**III. R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

A tulajdoni lap építésügyi hatósági feladatok céljára lett kiállítva.

... .., 2008.12.23

Marianna

Budapest X. Vörösmarty

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap - Építésügyi feladatokhoz

Megrendelés szám: 8000004/416559/2008

2008. 12. 23

BUDAPEST X. KER.

Belterület 41886/0/A/3 helyrajzi szám

1103 BUDAPEST X.KER. Gergely utca 40. földszint. ajtó:2.

I. R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

gyógyszertár	123	0 0	287/1000	önkormányzati
--------------	-----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999973/1999/

2. bejegyző határozat: 81177/2/1990/1989.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145446/1999/1996.06.26

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: SZENT KATALIN GYÓGYSZERTÁR BT.

cím: 1103 BUDAPEST X.KER. Gergely út 40

III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 292273/1/2004/04.09.03

Elővásárlási jog

145446/1999./1996.06.26./ számú határozat kiegészítése.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

A tulajdoni lap építésügyi hatósági feladatok céljára lett kiállítva.

... .., 2008.12.23

Marianna

Budapest X. Vörösmärty

TULAJDONI LAP VÉGE

Az alapító okirat  
módosítás keltzésé-  
nek avatkozás részét az  
önkormányzat viseli  
'94.04.16.

## Jegyzőkönyv

felveve 1992 november 10.-án a FŐVÁROSI X-XVII KER-I IKV  
Társasházkezelőség helységében,  
Budapest, X. Ceglédi u 30

Jelen vannak: Scheuring Imréné a Bp X. Gergely u 40 sz.  
társasház közös képviselője

Zsádon Gyuláné társasházkezelőség vezetője

Tárgy: alagsori lakás törlése a lakásállományból

A Bp Főváros Kőbányai Képviselő-testület Polgármesteri  
Hivatal VI/1175/1992 ügyiratszámom értesítést adott a  
X. Gergely u 40 sz alatti alagsori lakás lakásállományból  
való törléséről.

Jelen lévők, akik a szóbanforgó társasházingatlan ügye-  
iben intézkedésre felhatalmazottak egyhangulag megállá-  
podtak abban, hogy a lakásállományból törölt alagsori  
helységeket közös tulajdonba veszik és az eredeti pince  
(tároló) funkcióját visszaállítják.

Ennek érdekében közös képviselő

- értesíti az egyhangú határozatról a Kőbányai Önkormány-  
zat Helységgazdálkodás elhelyezési előadóját, és felhiv-  
ja figyelmét, hogy a közös tulajdonba vételre az intéz-  
kedéseket beindítottuk,

- egyidejűleg megrendeli a X-XVII ker-i IKV Jogi osztá-  
lyánál az 1989 03.01. keltezésű alapító okirat megfelelő  
módosítását.

kmf.

Zsádon Gyuláné

a X-XVII ker.-i IKV

Társasházkezelőség részéről

Scheuring Imréné

társasház közös képviselő

**1377/2008. (IX. 18.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozata**

(23 igen, 1 ellenszavazattal, 2 tartózkodással)

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest X., Gergely u.40.sz. alatti Társasházban található 41886/0/A/2 hrsz.-ú 59 m<sup>2</sup> nagyságú alagsori lakásként nyilvántartott (ténylegesen pincei tároló) ingatlanra, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a Budapest X., Gergely u. 40.sz. alatti Társasház ajándékozási szerződést kössön, azaz az ingatlant Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Budapest X., Gergely u. 40.sz. alatti Társasháznak ajándékozza.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Győri Dénes alpolgármester

Végrehajtásért felelős:

Fecske Károly vezérigazgató



Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

14/498/44/2008.

Budapest, ..... 2008. SZÉPT 18 .....

**Tárgy: Javaslát a Bp.X., 41886/0/A/2  
hrsz-ú ingatlan Bp.X., Gergely  
u.40.sz. Társasház részére  
történő átruházásra**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Bp.X., Gergely u.40.sz. alatti lakóházas ingatlan 1989.mjus 10-én kelt alapító okirattal lett társasházzá alakítva. Az alapító okiratot a Fővárosi Kerületek Földhivatala 1990.augusztus 7-én, 81177/2/1990.számon jegyezte be. A társasházban 3 db albetét – 2 db lakás, valamint 1 db gyógyszertár megnevezésű nem lakás – lett kialakítva.

A fsz.1.sz. alatti, 41886/0/A/1 hrsz-ú, 247 m<sup>2</sup> területű, 4 szobás öröklakás, a hozzá tartozó 576/1000-ed közös tulajdoni illetőséggel az 1990.szeptember 13-án kelt adásvételi szerződéssel elidegenítésre kerület Vincze Gábor, Vinczéné Dobák Judit és Kűsz Orsolya vevők részére.

A fsz.3.sz. alatti 41886/0/A/3 hrsz-ú, 123m<sup>2</sup> területű gyógyszertár megnevezésű nem lakás célú helyiséget, a hozzá tartozó 287/1000-ed közös tulajdoni illetőséggel a Budapest Fővárosi Önkormányzat adta el a Szent Katalin Gyógyszertár Bt.részére az 1996.május 9-én kelt adásvételi szerződéssel.

2  
A Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a VI/1175/1992.számú határozatával a 2.számú társasházi albetétben szereplő alagsori helyiséget a lakásállományból törölte, egyértelműen kinyilvánítva, hogy tulajdonjogát nem kívánja fenntartani. Az 1992. november 16-án megtartott társasházi közgyűlésen a tulajdonostársak egyhangúlag megállapodtak abban, hogy a lakásállományból törölt alagsori lakást helyiség(ek)ként közös tulajdonba veszik és az eredeti pince (tároló) funkcióját visszaállítják.

Fentiek értelmében Részvénytársaságunk Jogi Csoportjánál Dr.Bognár Tibor ügyvéd úr lett megbízva az alapító okirat módosítás elkészítésével. Az ügyvéd úr 1994.január 15-én készítette el az alapító okirat módosítást és azt 1996.július 18-án nyújtotta be a Földhivatalba és kérelmezte annak ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését.

A Fővárosi Kerületek Földhivatala azonban a 2005.június 9-én 124567/1/2005.számon kiadott határozatával elutasította az alapító okirat módosítás iránti kérelmet, mivel az 1994. január 15-én kelt alapító okirat módosítás 1996.július 18-án került a Földhivatalhoz benyújtásra, holott a 3.számú albetétben szereplő Szent Katalin Gyógyszertár Bt. tulajdonjoga az 1996.június 26-án érkezett okirattal került bejegyzésre. (A jogszabály alapján a bejegyzés iránt benyújtott kérelmet az iktatás időpontja határozza meg, s mivel az alapító okirat módosítás Földhivatalba történő benyújtásakor a 3.számú albetét tulajdonosa már nem a Magyar Állam volt, ezért az alapító okirat módosítás iránti kérelmet a Földhivatal elutasította.)

A Társasház alapító okirat módosítási ügyét tovább ellehetetleníti az a tény, hogy a tulajdon átruházást tanúsító szerződés hiányában a Földhivatal nem tudja bejegyezni a tulajdonosváltás és az alapító okirat módosítást.

A ház tulajdonosai 12 éve várnak az alapító okirat módosításának bejegyzésére. Tekintettel arra, hogy az államosítást megelőzően a házasingatlan korábban szüleik tulajdonában állt és az ingatlanban felújító – értéknövelő beruházásokat végeztek – továbbá az ingatlanrészt azóta is jóhiszeműen birtokolják, javasoltuk az illetékes Bizottságnak annak engedélyezését, hogy a Bp.X.,Gergely u.40.szám alatti, 41886/0/A/2 hrsz-ú alagsori lakás (ténylegesen pincei tároló) albétét térítésmentesen – ajándékozás jogcímén kerülhessen a Társasház tulajdonába, mint közös tulajdonú helyiség.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 550/2008.(VI.17.)számú határozatával javasolta a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest X.,Gergely u.40.szám alatti Társasházban található 41886/0/A/2 hrsz-ú 59 m<sup>2</sup> nagyságú alagsori lakásként nyilvántartott (ténylegesen pincei tároló) ingatlan a Budapest Főváros X.kerület Kőbányai Önkormányzat- ajándékozási szerződés megkötésével – ajándékozza a Budapest X., Gergely u.40.sz. alatti Társasháznak.

#### Határozati javaslat:

A Budapest Főváros X.kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest X., Gergely u.40.sz. alatti Társasházban található 41886/0/A/2 hrsz-ú 59 m<sup>2</sup> nagyságú alagsori lakásként nyilvántartott (ténylegesen pincei tároló) ingatlanra, a Budapest Főváros X.kerület Kőbányai Önkormányzat és a Budapest X.,Gergely u.40.sz. alatti Társasház ajándékozási szerződést kössön, azaz az ingatlant Budapest Főváros X.kerület Kőbányai Önkormányzat Budapest X.,Gergely u.40.sz. alatti Társasháznak ajándékozza.

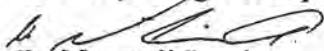
**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Verbai Lajos polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Fecske Károly

Budapest, 2008.szeptember 4.

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István

jegyző



Fecske Károly  
vezérigazgató

2008.09.04

KIVONAT az 1992. évi XXXVIII. tv.  
108. §-ából

( Államháztartási Lényeg )

---

(2)<sup>1</sup> Az államháztartás alrendszereihez kapcsolódó vagyon tulajdonjogát és a vagyon vagyongazdálkodási jogát ingyenesen átruházni, továbbá az államháztartás alrendszereinek követeléseiről lemondani csak törvényben, a helyi önkormányzatnál, a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott módon és esetekben lehet.

KIVONAT !

## 43/2004. (VI. 24.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

### a Budapest Kőbányai Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról

#### *Egységes szerkezetben 8.*

Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

#### A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Kőbányai Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, illetve tulajdonába kerülő:

- a) ingó és ingatlan vagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra (továbbiakban: ingó és ingatlan vagyon) továbbá,
- b) a tagsági jogot megtestesítő értékpapírokra, a kárpótlási jegyekre, illetve közhasznú társaságban és gazdasági társaságban az Önkormányzatot megillető egyéb társasági részesedésekre (továbbiakban: portfólió vagyon),
- c) a kisebbségi önkormányzatok, helyi kisebbségi önkormányzatok vagyonjuttatására.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya:

- a) költségvetési szervek használatában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének kivételével – az Önkormányzat tulajdonában lévő
- b) lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, továbbá a lakások és a forgalomképes önkormányzati vagyonnak minősülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére,
- c) piacok fenntartására, kezelésére, továbbá az árusítóhelyek, helyiségek és a piac hasznosításával kapcsolatos üzemeltetési feladatokra,
- d) az Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatba adására.

#### Az önkormányzati vagyon

2. § (1) Az Önkormányzat vagyona (továbbiakban: önkormányzati vagyon) az 1. §-ban meghatározott vagyontárgyakból áll.

(2) Az önkormányzati vagyon törzsvagyonból és a törzsvagyon körébe nem tartozó vagyonból áll.

(3) A törzsvagyon tárgyai forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképesek.

(4) A törzsvagyonba tartozó vagyontárgyak körét jogszabályok, valamint a Képviselő-testület e rendelete állapítja meg.

## Az önkormányzati vagyon ingyenes és kedvezményes átengedése

**20. § (1)** Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát, illetve használatát – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – ingyenesen vagy kedvezményesen átruházni/ajándékozás./közérdekű kötelezettségvállalás, közalapítvány javára alapítványrendelet és alapítványi hozzájárulás jogcímén] ezen kívül az egyházak – elsősorban az 1991. évi XXXII. törvény végrehajtásának elősegítése céljából – és más társadalmi szervezetek részére, valamint más önkormányzat részére, utóbbinak a feladat – és hatáskör átszállása, ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezése kapcsán lehet.

(2) Az önkormányzati vagyon ingyenes vagy kedvezményes megszerzéséről, illetve átruházásáról a Tulajdonosi Bizottság előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület dönt.

(3) Értékhatártól függetlenül a (2) bekezdés szerint határoz a Képviselő-testület – az (1) bekezdésben foglalt jogcímeiken kívül más esetekben is – az önkormányzati vagyon olyan célú ingyenes vagy kedvezményes átengedéséről, amely közhasznú tevékenység eredményes ellátására, illetve anyagi forrásai biztosítására szolgál. Közhasznú tevékenység ellátására irányuló szerződésben a Képviselő-testület az ilyen célra szolgáló vagyonnal való rendelkezési jogosultsága terjedelmét egyedileg is meghatározhatja.

## Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos perbeli vagy peren kívüli egyezségkötés

**21. §** Az önkormányzat tényleges vagy várományi vagyonát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezséggel kapcsolatos döntésre, az egyezség megkötésére;

- a) hárommillió forint összeghatárig a Polgármester,
  - b) hárommillió egy forinttól százmillió forint összeghatárig a Tulajdonosi Bizottság,
  - c) százmillió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület
- dönt és gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

## Az önkormányzati vagyon hasznosításának nyilvánossága

**22. § (1)<sup>1</sup> a)** Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba, bérbe vagy kezelésbe adása, illetve más módon történő hasznosítása, e vagyon megterhelése hárommillió forint értékhatár fölött versenyeztetési eljárás eredményeként történhet, a Képviselő-testület ettől önkormányzati érdekből (az 1990. évi LXV. törvény 8 §-ában meghatározott kötelezően ellátandó, illetve önként vállalt feladatok ellátásának elősegítése érdekében) minősített többséggel eltérhet.

b) Önkormányzati vagyon elidegenítése (értékesítése) során az a) pontban szereplő eltérés csak 20 millió forint értékhatárig történhet.

(2) Az Önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott értékhatár fölötti vagyonhasznosítás, értékesítés, vétel esetén értékbecslési szakvéleményt köteles beszerezni.

(3) A hárommillió forint értékhatár alatti vagyonbeszerzés és értékesítés esetén a Polgármester dönt.

**23. §** A versenyeztetési eljárás szabályait az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

<sup>1</sup> Módosította: 47/2005. (X. 21.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. XI. 1-től

## 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 Inytv.) 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 megszerezhetette, 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 Inytv. 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 Inytv. 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 Inytv. 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 Inyvtv. 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 tulajdonjogát, 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 tulajdonjogát a bíróságnak az elbirtoklást megállapító ítélete alapján jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

A PK 6. állásfoglalás tehát maga is utal arra az eljárási 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 Inyvtv. 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 Inyvtv.-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.)