



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL
JOGI OSZTÁLY

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 421-0675, Fax: 421-0676
www.pesterszebet.hu

Ügyiratszám: P-1179/2.

Kernné dr. Kulcsár Dóra
Osztályvezető Asszony részére

Városgazdálkodási Osztály
Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

2018. november 5. napján kelt fenti számú levelükben felkérték Osztályunkat annak vizsgálatára, hogy elbirtoklás jogcímén Önkormányzatunknak lehetősége van-e megszerezni az osztatlan közös tulajdonban álló, Budapest, XX. Mártonffy u. 104. szám alatti ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadát.

Levelükben előadták, hogy 2013. december 19. napján kelt az a Megállapodás megnevezésű szerződés, mely szerint Önkormányzatunk tulajdonába került a Budapest, XX. 174975 hrsz. alatt nyilvántartott lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, ténylegesen üres telekingatlan 1/2-ed tulajdoni részzilletősége, mely összesen 538 nm területű és közigazgatásilag a Budapest, XX. Mártonffy u. 104. szám alatt fekszik.

Az Önök által csatolt mellékletekből, valamint az általunk beszerzett iratokból az alábbiakat állapítottuk meg.

Tulajdonviszonyok:

Beszereztük az ingatlan teljes tulajdoni lapját. Ebből megállapítható volt, hogy Mátyás Béláné, szül.: Kasza Erzsébet összesen 4/8-ad (12/24-ed) tulajdoni hányad tulajdonosa volt 1968.-tól 1994.-ig, a Magyar Állam 12/24-ed tulajdoni hányad tulajdonosa volt 1993.-tól 2014.-ig. Mátyás Béláné halálát követően 2007. évben öröklés jogcímén 6/24-ed részt Földesi Sándor, 3/24-ed részt Földesi Györgyi, 3/24-ed részt Földesi Gizella szerzett meg az ingatlanból.

A Magyar Állam 12/24-ed tulajdoni hányadát 2014. évben egy Megállapodás megnevezésű ingyenes ingatlanátruházási szerződés keretében engedte át Önkormányzatunknak. Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának tulajdonjogát 12/24-ed tulajdoni hányad tekintetében 2014. évben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték azzal, hogy 15 évig elidegenítési tilalom terheli a tulajdoni hányadot az átruházási szerződésben kikötött közérdekű célra történő hasznosítás biztosítására.

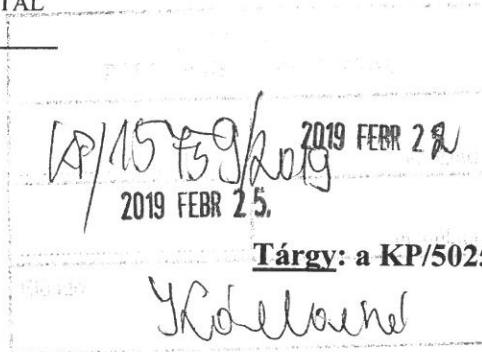
Az Önkormányzaton kívül bejegyzett tulajdonosok valamennyien külföldi illetőségűek. Földesi Sándorról biztosan tudjuk, hogy elhunyt 2011. évben. Örökösei ismeretlenek, hagyatéki eljárás az ingatlannal kapcsolatban nem volt.

sz.: KP/5025/2018. old.
Kollai Gabi

Kérem íratni!

2019 FEBR 22.

Intézte: Kollai
KAI



Tárgy: a KP/5025/2018. számú ügy

A tulajdonosok közül Földesi Györgyi 1956. évben született, jelenleg 63 éves lehet, nincs adat arra vonatkozóan, hogy elhunyt volna. Földesi Gizella 1983. évben született, 36 éves lehet. Életkorára tekintettel nem valószínű, hogy elhunyt, címe ismeretlen. Tulajdoni hányadát terheli, vélhetően édesanyja Nelda Földesi, szül.: Nelda Galceran Gulpe, - aki 1952. évben született - özvegyi joga. Az özvegyi jogosult címe szintén ismeretlen.

Elbirtoklás lehetősége:

Az új Ptk. 5:44. § (1) bekezdése szerint „Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.”

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

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

Az elbirtoklás esetén a jogutódlás szabályozása teljesen azonos a régi és az új Ptk.-ban.

Régi Ptk. 122. § „Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely elődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.”

Ptk. Kommentár vonatkozó magyarázata és a Legfelsőbb Bíróság PK. 6. számú állásfoglalása szerint az új birtokos nem számíthatja hozzá elbirtoklási idejéhez a jogelőd birtoklásának idejét, ha a birtokos jogelődje elbirtoklás útján a tulajdonjogot már megszerezte, az elbirtoklási időt – az előd elbirtoklása folytán – összeszámítani nem lehet.

Tekintettel arra, hogy a Magyar Állam 1993. évtől 2014. évig volt tulajdonosa a fél ingatlanoknak, ezért 21 éven keresztül birtokolhatta azt, ami magában foglalhatja a 15 éves elbirtoklási időt.

Az iratokból az derül ki, hogy a Magyar Állam 2005., 2006. és 2007. évben bozótirtást végeztetett az ingatlanon. Az nem derül ki a csatolt számlákból, hogy a munkálatok az egész ingatlant érintették-e, vagy csak a Magyar Állam tulajdonában álló fele részt. Ettől függetlenül egyéb bizonyíték arra vonatkozóan, hogy a szakadatlan, sajátjaként birtoklás megvalósult volna 15 évig nincsen, ezért álláspontunk szerint nem bizonyítható, hogy a Magyar Állam elbirtokolta volna a társtulajdonosok tulajdoni hányadait.

Az elbirtoklás fogalmához szükséges a dolog, amely tulajdonjog tárgya lehet, annak sajátjakénti birtoklása, vagyis egy szubjektív tudati elem és a törvényben megjelölt időtartamban történő szakadatlan birtoklás.

BDT 2008/1830. szerint a bíróság az elbirtoklás feltételeinek vizsgálatakor elsődlegesen a birtokló szubjektív tudatát értékeli, nevezetesen, hogy a birtoklását sajátjakéntinek tekintette-e. Amennyiben ez nem állapítható meg, az elbirtoklás objektív feltételeinek vizsgálata már szükségtelen.

Sajátjakénti birtoklás megállapításának szempontja, hogy a dolog birtokban tartásához olyan külső megnyilvánulásnak kell fennállnia, mintha a tulajdonos gyakorolná a hatalmat a dolog felett, illetve a birtokos maga is alapos okkal feltételezi azt, hogy sajátjaként birtokol.

A Magyar Állam ideje alatt mindössze három évre vonatkozó számlákat tudunk felmutatni, melyek önmagukban nem elegendők és az elvárt birtoklási időt sem fedik le.

Az Önkormányzat tulajdonszerzése óta eltelt négy év önmagában biztosan kevés, a tereprendezés pedig bírói mérlegelés kérdése, hogy elegendő-e a szubjektív birtoklási elem megvalósulásához.

A BH 1975/509. szerint „Az ingatlan használata nem vezet elbirtokláshoz, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátjaként való birtoklást objektív (külső) módon kifejezi.

BH 1996/420. „Nincs helye az elbirtoklás megállapításának, ha hiányzik a sajátjakénti birtoklás.”

BDT 2003/889. „Elbirtoklás útján csak a sajátjaként birtokló szerezhethet tulajdonjogot. A sajátjaként birtoklás megállapításához jóhiszeműségre nincs szükség, mint ahogy arra sem, hogy a birtokló magáénak vélje a birtok tárgyát. Elegendő annyi is, hogy véglegesnek tekintse birtoklását és ezt **objektív** módon ki is fejezze.”

Fenti elvárásnak sem a Magyar Állam sem az Önkormányzat nem felelt meg.

Abban az esetben, ha mégis bizonyítható lenne, hogy jogelődünk tulajdonlásának ideje alatt elbirtoklási idő telt, akkor a Magyar Állam az elbirtokló, tekintettel a több mint 15 évig tartó birtoklási idejére, így telekkönyvön kívüli tulajdonosként tőle, mint közbenső tulajdonostól tudnánk csak elbirtokolni kb. 10 év múlva a fél ingatlant.

Az Önkormányzat tulajdonlásának ideje alatt minden évben végeztünk tereprendezési és egyéb munkálatokat, melyről a számlák rendelkezésre állnak 2015., 2016., 2017. és 2018. évből.

BDT 1999/8. „A puszta használat, ha ahhoz nem társul olyan megnyilvánulás, amely a sajátjakénti birtoklást objektív módon is kifejezi, elbirtokláshoz nem vezethet.”

Megállapítás:

Fentiek tükrében nem tartjuk valószínűnek, hogy a Magyar Állam birtoklási idejének beszámításával Önkormányzatunk elbirtoklás jogcímén megszerezhetné Földesi Sándor, Földesi Gizella és Földesi Györgyi, összesen 12/24-ed tulajdoni hányadát az ingatlanból. A per költségei magasak, mivel hosszú eljárásra lehet számítani, melyben szakkérdések tisztázására is szükség lehet. Illetéket ugyan nem kell fizetnünk, de a perkölttség a terhünkön maradhat, mivel igen kicsi annak az esélye, hogy az elbirtoklási pert, ha most indítanánk akkor azt megnyernénk.

Javaslat:

Álláspontunk szerint a 12/24-ed tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzésére jelen pillanatban egyetlen lehetőség mutatkozik, mégpedig a közös tulajdon megszüntetése iránti per megindítása.

Főszabályként bármikor, bármelyik tulajdonostárs igényelheti a közös tulajdon megszüntetését. Ez alól a főszabály alól azonban a törvény meghatároz egy kivételt, amikor a

bíróság nem rendelheti el a közös tulajdon megszüntetését, mégpedig akkor, ha az alkalmatlan időre esik. Jelen esetben nem alkalmatlan az idő, így ez nem akadály.

A közös tulajdon megszüntetése során a felek egybehangzó akaratnyilatkozatának hiányában a Ptk. felállít egy követendő sorrendet: (1.) természetbeni megosztás, (2.) az egyik tulajdonostárs általi magához váltás, (3.) közös értékesítés és (4.) a társasházzá alakítás.

A társ tulajdonosok számunkra ismeretlen helyen tartózkodnak, így egyező akaratnyilvánításról nem lehet szó. Jelen esetben nem működhet a természetbeni megosztás sem az ingatlan adottságai miatt. A megszüntetési módok közül az árverési értékesítést megelőzi a valamelyik tulajdonostárs általi magához váltás. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét – ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt – megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Bírósági döntés alapján azonban a teljes ingatlan értékesítése is lehetséges, ami általában árverezés útján történik.

Az 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben az anyagi jog szabályai nem zárják ki, és az eljárásjogi szabályok is megengedik, hogy a bíróság ítélete vagylagos (alternatív) rendelkezést tartalmazzon. Kivételesen – ha az ügy körülményei ezt nyomatékosan indokolják – a bíróság rendelkezhet például úgy, hogy az egyik tulajdonostársat arra kötelezi, hogy ellenérték fejében meghatározott időn belül váltsa magához a másik (többi) tulajdonostárs tulajdoni hányadát, majd a teljesítési határidő eredménytelen elteltének esetére az ingatlan árverési értékesítését rendeli el. Ilyen tartalmú döntés esetén a bíróság ítéletének másodlagos rendelkezése csak akkor válik hatályossá, ha a sorrendben előrébb álló döntési alternatívára megszabott teljesítési határidő eredménytelenül telt el. Ebben az esetben az elsődleges marasztalás végrehajtására nem kerülhet sor, így kielégítést végső soron csak az egyik marasztalás nyer. Az alternatív ítéleti rendelkezésnek az anyagi jog annyiban azonban korlátot szab, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetési módjainak a Ptk.-ban meghatározott sorrendjétől (5:84. §) ebben az esetben sem térhet el.


Ehhez a kereseti kérelemhez a Testület jóváhagyása és pénzeszközök biztosítása szükséges.

A közös tulajdont megszüntető perek költségesek és hosszúak, de az biztos, hogy a Bíróság a közös tulajdont megszünteti. Első fokon megközelítőleg 2 évig tart egy ilyen per, melyben szakértőt és ügygondnokot is előlegeznünk kell, abban a tudatban, hogy az ismeretlen helyen tartózkodó alperesektől soha nem látjuk viszont a költségeinket.

Eredményesen, saját jogunkon 10 év múlva indíthatnánk elbirtoklás iránti pert, mely szintén költséges és viszonylag hosszú. Addig pedig kénytelenek lennénk az ingatlant magas költséget vállalva gondozni, már csak azért is, hogy igazolni tudjuk a szakadatlan, sajátunkénti birtoklását.

Kérem tisztelt Osztályvezető Asszonyt, hogy fentiek ismeretében szíveskedjen a Jogi Osztály részére tájékoztatást nyújtani a Városgazdálkodási Osztály javaslatáról.

Budapest, 2019. február 21.

Tisztelettel:

dr. Ríz Adrienn
 osztályvezető

