

2025-04-30



L.LM dr. Sléder Melinda

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat részére

1163 Budapest, Havashalom u. 43

Tárgy: **Megegyezés elbirtokolt terület ügyében**

Dr. Szilágyi-Frölich Dóra részére

Tisztelt Asszonyom!

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Erkezett:	2025.04.30
10/6941-03/2025	
Előadó:	dr BS
Ellátott:	

2024. december 17. napján kelt levelére válaszolva szeretnénk párbeszédet kezdeményezni. Álláspontunk szerint Önök levelükben csak a kerületi szabályokra koncentráltak és bizonyára elkerülte a figyelmüket az a tény, hogy a területet igazoltan 1998 óta a jelenlegi tulajdonosok birtokolják, kerítéssel elkerítve vásárolták, azt maguk tartják fenn és gondozzák(sajátjukként birtokolják). A kerületi önkormányzat a terület iránti igényét az elmúlt 27 évben nem jelezte, így a területet az ingatlan tulajdonosai már elbirtoklás útján 2013-ban megszerezték, azóta a területnek ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosai.

A határidő eltelt, Jordán József Ferencné és férje azt szakadatlanul, sajátjaként birtokolta, használta a területet 15 évig, melyet a tulajdonos nem vitatott. Így az elbirtoklás mára jogi tény, amely a Ptk. alapján áll fenn.

Ügyfelem az ügyben peren kívül kíván megegyezni. Módjában áll 100.000 Ft-ot, azaz százezer forintot felajánlani annak érdekében, hogy elbirtoklás helyett advás vétel legyen a jogcím. Amennyiben az összeget nem fogadják el, úgy kénytelenek az elbirtoklás bejegyzése iránt peres eljárást kezdeményezni. Az elbirtokolt terület nem önálló ingatlanként nem alakítható ki, az csak az adott 111815 hrsz-ú ingatlan részeként értelmezhető.

A 2013. évi CLXXVII. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről (Ptké.) 41.§ szerint a

„Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.”



L.LM dr. Sléder Melinda

Mivel az elbirtoklás ténye 2013-ban keletkezett és a 2013 évi V. Tv (Ptk.) 2014. márcisu 15-én lépett hatályba, ezért a jelen jogviszonyra az 1959.évi IV. Tv. (rPtk.) elbirtoklásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Az rPtk. 124.§ (4) szerint:

(4) Az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

Jelen esetben az elbirtokolt terület szomszédos ingatlanon áll fenn és az érintett ingatlanhoz csatolható hiszen így van jelenleg is.

Ezért ahoygan azt a Kúria is a Pfv. I. 20.508/2020/5. számú precedensképes határozatában kimondta:

[21] Ha a föld osztható, akkor az elbirtoklásra két módon kerülhet sor. Az egyik eset az, ha az elbirtokolt terület önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető. A másik eset, ha a szomszédos ingatlan tulajdonosa az elbirtokló, és az általa elbirtokolt földrészletet a saját ingatlanához akarja csatolni. Ez utóbbi esetben elbirtoklási igényt csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa érvényesíthet.

Kérem ezen indokok mentén jelen ajánlatomat vételi ajánlatnak tekinteni a békés megegyezés érdekében.

Jelen levél az elbirtoklási idő megszakítására nem alkalmas tekintettel arra, hogy az elbirtoklás jogi ténye 2013-ban beállt, így azt csak 2013 előtti tulajdonosi igények szakíthatták meg, ilyen pedig nem volt.

Kérjük a kérelmünk pozitív elbírálását és további egyeztetést, amennyiben szükséges.

Köszönettel,

Budapest, 2025.03.13.

Üdvözlettel,

dr. Sléder Melinda ügyvéd