

**Ábrahámhegy Község Önkormányzata**  
**Vella Zsolt polgármester úr részére**

**9256 Ábrahámhegy**  
**Badacsonyi út 13.**

Badacsonytomaji Közös Önkormányzati Hivatal Ábrahámhegyi Kirendeltsége		
Erkezett: 2017. JAN. 19. 2017. JAN. 19.		
9/B4 120.17.		Melléklet szám:
Előszám:	Utószám:	Előadó: SZK 46

**Tárgy: Ábrahámhegy, belterület, 653/18**  
**hrs. alatti ingatlan elbirtoklási ügye**

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **dr. Berki Ádám ügyvéd** (1137 Budapest, Katona József u. 22. 3. em. 3.), **Vituska Ferenc** (született: Vituska Ferenc, Decs, 1929.05.07., anyja neve: Farkas Erzsébet, lakcím: 1101 Budapest, Hungária krt. 5-7., 3. em. 2. ajtószám), valamint **Vituska Ferencné** (született: Bíró Anna, Szarvaskend, 1935.06.07., anyja neve: Hajmási Gizella, lakcím: 1101 Budapest, Hungária krt. 5-7, 3. em. 2. ajtószám) **Ügyfeleim** megbízásából az alábbi ügyben keresem meg Önt, ügyvédi meghatalmazásom egyidejű csatolásával.

Ügyfeleim egyenlő (1/2-1/2-ed) arányban tulajdonosai az Ábrahámhegy, 653/17 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett hétvégi ház, udvar ingatlan-nyilvántartási megjelölésű belterületi ingatlanok. Nevezett ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint 1974.10.04. napja óta képezi ügyfeleim tulajdonát. Ezen ingatlan közvetlen szomszédságában található, azzal közvetlenül határos az ügy tárgyát képező **Ábrahámhegy, belterület, 653/18 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület, amelyet Ügyfeleim már 1978-tól a Nemesgulácsi Tsz-től bérelték, és bérleti díj fizetése ellenében használtak, a Tsz. megszűnését követően pedig a Badacsonytomaji Tanács kötött velük szerződést további használatra. Ezután, az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint 1995.08.24. napján, Ábrahámhegy Község Önkormányzatának tulajdonába került az ingatlan „átszállás” jogcíme útján. Újabb bérleti szerződést a felek nem kötöttek és bérleti díjat sem fizettek ügyfeleim.

Miután Ügyfeleim az ügy tárgyát képező ingatlant hosszú ideje bérlőként használták, és tekintve, hogy az csupán számukra, az ő ingatlanuk vonatkozásában birt jelentőséggel, megkísérelték hivatalosan is rendezni annak sorsát az illetékes tulajdonos Önkormányzattal. Ennek eredményeként Tapolca Városi Tanács VB. Műszaki Osztálya 1980. január hónap 28. napján kelt határozatában „elvi telekredezési engedélyt” bocsátott ki arra vonatkozóan, hogy a két ingatlan (653/17 és 653/18 hrsz.) összevonását engedélyezik, amely következtében azok egy építési telket képeznek. A határozat indoklásában az eljáró főmérnök kifejti, hogy „a kért összevonással kialakításra kerülő telkek alakjuk, terjedelmük, közterülethez való közvetlen csatlakozásuk folytán a telekalakításról szóló 29/1971./XII.29./ÉVK. számú rendelet 5.§ /1/ bekezdésében foglalt követelményeknek, valamint az Országos Építésügyi Szabályzat és a községrendezési tervek előírásainak megfelelnek”, így a kérelemnek helyt adott.

Ezen engedély azonban a jogerőre emelkedéstől számítottan csupán egy évig volt érvényben, amely idő alatt Ügyfeleim sajnos elmulasztották azt véglegesíteni, azaz beadványukat a végleges összevonásra vonatkozóan nem adták be.

A fent leírtak bonyolódása mellett Ügyfeleim az ingatlant mindvégig, és azóta is, a saját céljaikra folyamatosan, sajátjukként használják, az általuk rá telepített szőlőt művelik, gépjárművükkel azon járnak be, illetve parkolnak. Tevékenységüket az eltelt időszakban soha senki nem zavarta, láthatóan ez a terület rajtuk kívül senkinek, beleértve a tulajdonos Önkormányzatot is, nem volt lényeges.

Ügyfeleim legjobb tudomása szerint a tulajdonos Önkormányzat legutolsó tulajdonosi nyilatkozata az ügy tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 2001. október hónap 19. napján kelt, amikor is arra, mint szolgáló telekre, az Ügyfeleim tulajdonában álló szomszédos 653/17 hrsz-ú ingatlan javára gázvezeték szolgalmi jogot jegyezték be. Ezen időponttól kezdve a tulajdonos Önkormányzat részéről a mai napig semminemű nyilatkozattétel nem történt,

szk

Ügyfeim zavartalanul, folyamatosan birtokolták és művelték az ingatlan. Eszerint tehát, ha azt vesszük alapul, hogy az Önkormányzat utolsó tulajdonosi nyilatkozata 2001. október hónap 19. napján kelt, a törvényes elbirtoklási határidő, azaz 15 év elteltével az ingatlan Ügyfeim tulajdonába került „ex lege”, tehát a törvény erejénél fogva. Így tehát 2016. október hónap 19. napjától Ügyfeim az ügy tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai.

A 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.**” Az idézett jogszabályhely lényeges elemének tekintendő a „sajátjaként” szófordulat, amely értelmezésekor, és a jelen ügyre vonatkoztatva egyértelműen megállapítható, hogy Ügyfeim az ügy tárgyát képező ingatlan ügy művelték, és használták, mintha az a sajátjuk lenne. Beültették szőlővel, azt gondozták, sőt azt egybe is kerítették saját ingatlanukkal, valamint gépjárműjükkel bejártak, illetőleg parkoltak rajta.

Az a tény, hogy a tulajdonos Önkormányzat jogelődje egyszer már korábbi határozatában engedélyezte a két telek összevonását, jelzi, hogy az ügy tárgyát képező ingatlan az akkori építészeti és egyéb szabályok szerint sem lett volna pótolhatatlan veszteség az Önkormányzat számára az önkormányzati vagyon szempontjából. Ügyfeim számára viszont komoly jelentőséggel bíró ingatlan, amelynek műveléséről sajátjukként 15 éven át szakadatlanul gondoskodtak.

A fent leírtak alapján Ügyfeim azzal a kéréssel fordulnak a T. Címhez, hogy az ügy tárgyát képező ingatlan elbirtoklásának tényét ismerje el, és ennek megfelelően adja hozzájárulását ahhoz, hogy Ügyfeim tulajdonjogát, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosokét, az illetékes Földhivatal jegyezze be. Amennyiben ehhez nem járul hozzá, úgy a bíróságtól, keresettel fogjuk kérni az elbirtoklás tényének megállapítását.

Budapest, 2016. 12. 08.

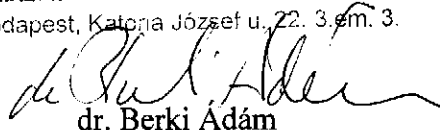
Tisztelettel:

Vituska Ferenc és Vituska Ferencné  
képviselésében

DR. BERKI ÁDÁM ÜGYVÉD

BERKI ÜGYVÉDI IRODA

1137 Budapest, Katona József u., 22. 3.em. 3.



dr. Berki Ádám

ügyvéd



# Berki Ügyvédi Iroda

DR. BERKI ÁDÁM ügyvéd

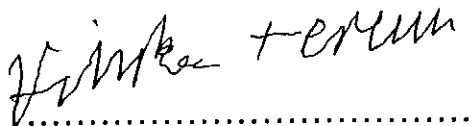
## ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott Vituska Ferenc és Vituska Ferencné sz. Bíró Anna  
(mindkettőjük lakcíme: .....)  
meghatalmazzuk a

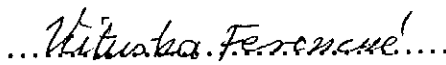
**Berki Ügyvédi Iroda**  
(1137 Budapest, Katona József u. 22. 3. em. 3.) tagját,  
**dr. Berki Dávid ügyvédet,**

hogy az Ábrahámhegy 653/18 hrsz-ú ingatlan elbirtoklásával kapcsolatos jogi eljárásban, a tulajdonossal folytatott egyeztetések során, és az esetleges polgári perben az illetékes bíróságok előtt minket az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényben foglaltak szerint képviseljen. Helyettesítésre jogosultak az iroda mindenkori tagjai és ügyvédjelöltjei, illetve az ügyvédi törvény szerint helyettesítésre felkért ügyvéd.

Budapest, 2016. október 26.

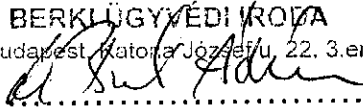


**Vituska Ferenc**  
meghatalmazó



**Vituska Ferencné**  
meghatalmazó

DR. BERKI ÁDÁM ÜGYVÉD  
BERKI ÜGYVÉDI IRODA  
1137 Budapest, Katona József u. 22. 3. em. 3.



**dr. Berki Ádám**  
ügyvéd