

RIM ÜGYVÉDI IRODA

DR. RIM ZSUZSANNA ügyvéd

2370 Dabas, Szent István tér 1/C, I. em. I. ajtó, tel/fax.: 0629/367-840, email: zsu@enternet.hu

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2020-11-20	melet:
Előadó: D/4068-15/20 K.Sz.E.	

T.

Gere Imre és Gere Imréné

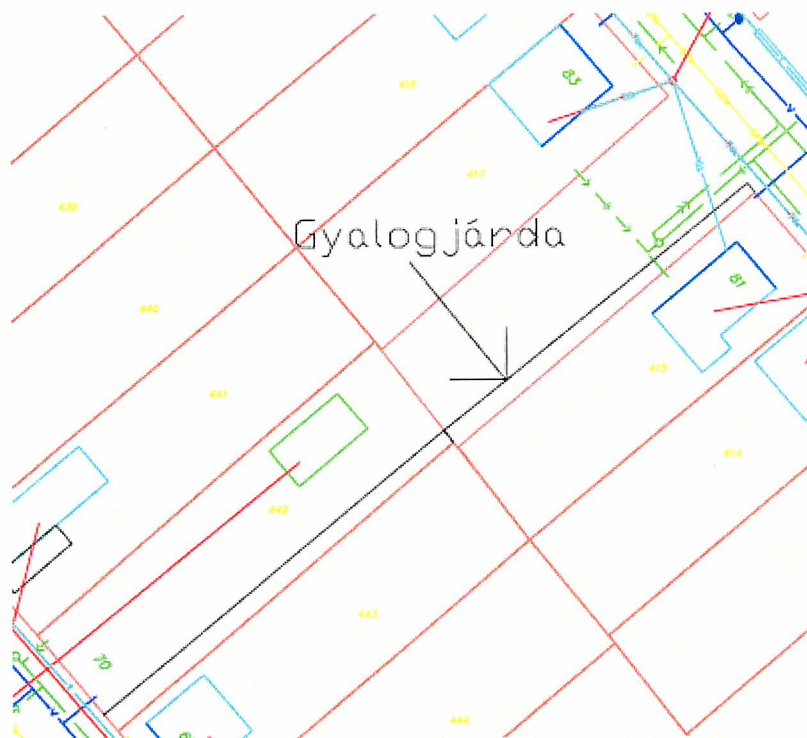
2364 Ócsa, Katona József utca 70.

Tisztelt Címzettek!

Ócsa Város Önkormányzata (székhelye: 2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2., adószáma: 15730394-2-13, statisztikai számjele: 15730394-84-11-321-13, törzsszáma: 15730394, képviselőjében Bukodi Károly polgármester) **Ügyfelem** nevében és megbízásából (meghatalmazásomat 1. sz. alatt mellékelem) az alábbiak miatt fordulok Önökhöz:

Az Önök 1/2-1/2 közös tulajdonát képezi az Ócsa 442 hrsz. alatt nyilvántartott, lakóház, udvar megnevezésű, 961 nm alapterületű – természetben Ócsa, Katona József utca 70. szám alatt található - ingatlan, míg **Ügyfelem** kizárólagos tulajdonát képezi a szomszédos az Ócsa 313 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű, 2065 nm alapterületű ingatlan.

Ügyfelem tájékoztatása szerint az Önök tulajdonában lévő ingatlanon egy közforgalom által használt gyalogos út (járda) található, amely már korábban is ténylegesen létezett, az 1990-es években Önök akként kerítették le a saját ingatlanjukat, hogy a gyalogjárdát meghagyták.



A gyalogút jelenleg tehát mindkét oldalról kerített és az Ócsa Város lakossága számára korlátozás nélkül használható, az használatban is van a 1990-es évek óta.

Az Önkormányzat számára 2020.02.03. napján, a közvilágítás létesítésének megvizsgálása érdekében tartott helyszíni bejárás során vált nyilvánvalóvá, hogy ezen gyalogút bár közösségi használatban van, enne ellenére nem az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Tény, hogy az Önkormányzat ezen gyalogutat az 1990-es évektől sajátjaként, szakadatlanul és háborítatlanul birtokolta, így a rPtk. 121. §-a alapján azt elbirtoklás jogcímén, ingatlan-nyilvántartáson kívüli, eredeti tulajdonszerzéseként megszerezte.

Az 1959. évi IV. törvény hatályba lépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr. 80. §-a szerint a Ptk. hatálybalépésekor folyamatban levő elbirtoklás esetében a megszerzéshez további tíz év szükséges, kivéve, ha az elbirtoklási időből ennél kevesebb van hátra. Az elbirtoklásnak a Ptk. hatálybalépését megelőzően bekövetkezett nyugvására és megszakadására a korábbi jogot kell alkalmazni.

A Ptk. 121. §-ához fűzött Kommentár szerint:

A Ptké. I. 80. §-a szerint a Ptk. hatálybalépésekor folyamatban levő elbirtoklás esetében a megszerzéshez további tíz év szükséges, kivéve ha az elbirtoklási időből ennél kevesebb van hátra. Az elbirtoklásnak a Ptk. hatálybalépését megelőzően bekövetkezett nyugvására és megszakadására a korábbi jogot kell alkalmazni. 1970. május 1. előtt az elbirtoklás tehát csak akkor következhetett be, ha a harminckét éves elévülésből tíz évnél kevesebb volt hátra. Ilyenkor csak ennek a kevesebb időnek kell eltelnie a megszerzéshez. A határidők számításának ily módon való rendezése folytán az elbirtoklási idő semmiképpen nem hosszabbodik meg, hanem általában megrövidül (pl. 10 éve tartó elbirtoklásnál már csak további 10 évre van szükség, vagyis összesen 20 évre, a korábbi 32 év helyett).

Ptk. 121. § (1) bekezdés alapján: „**Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.**”

Ptk. 121. §-hoz fűzött Kommentár szerint: „**A sajátjakénti birtoklás ténye akkor állapítható meg, ha a birtokos a birtoklását véglegesnek tekinti - függetlenül attól, hogy abban a hiszemben birtokol-e, hogy a dolog a sajátja, vagy tudja, hogy a másét birtokolja. A sajátkénti birtoklás lényege tehát annak véglegessége: amelyet egyrészt objektív külső megnyilvánulások (pl. beruházás eszközlése, teherviselés, másokkal szemben a dologgal kapcsolatos magatartás, nyilatkozatok stb.) igazolnak, másrészt viszont a birtokló szubjektív tudata - hogy a birtoklását kívülálló személy (akár a dolog tulajdonosa) jogszerűen nem szakíthatja meg - fejez ki.**”

Mellékelem Szládik Illés földmérő vázrajzát, amellyel a tényleges állapotot felmérte, mely szerint a természetbeni állapot rendezése folytán az Önök ingatlanának területe 7 nm-rel csökkenne: mivel a gyalogút területe csökkentené a területüket

azonban a szomszédos 313 hrsz-ú ingatlannál sincs jó helyen a kerítés, így az ott adódó eltérést Önök megkapják.

Ügyfelem a jogi helyzetet peren kívül kívánják megoldani, a legkézenfekvőbb megoldásként, úgy hogy a mellékelt vázrajz és ügyvéd által szerkesztett okirat alapján a tényleges, természetbeni határokhoz igazítjuk a jogi határokat.

A fentiekre figyelemmel jelen levelem útján

f e l h í v o m

Önöket, hogy jelen levelem kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül a telekalakítás bejegyzéséhez szükséges szerződést szíveskedjenek aláírni. Ügyfelem a telekalakítással kapcsolatos valamennyi költséget vállalja megfizetni (földmérő, földhivatal, ügyvéd), így Önöknek az ügyletből többletköltsége nem származik.

Tájékoztatom Önöket, hogy amennyiben a felszólításom eredménytelen marad és erre a fenti határidőben nem kerül sor, úgy Ügyfelem kénytelen lesz haladéktalanul pert kezdeményezni, amelynek a költségét Önökre fogom hárítani (ügyvédi munkadíj, illeték, perrel felmerült egyéb költségeim). A rendelkezésre álló okiratok alapján ezen perben Önök mindenképpen peresztes lesz, ezért a Bíróság Önöket fogja az Ügyfelem oldalán felmerült valamennyi költségben marasztalni.

Dabas, 2020. november 18.

Tisztelettel: