Bodajk Város
Polgármestere

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.
Tel.-fax: 22/410-001
E-mail: bodajkpm@t-online.hu

Ügyiratszám: Bod/2297/2026.

Sorszám: 210/2026.

Nyilvános ülés	☒
Zárt ülés	☐
Mötv. 46. § (2) a)	☐
Mötv. 46. § (2) b)	☐
Mötv. 46. § (2) c)	☐

J a v a s l a t
293/72 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Előadó:
Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:
Haraszti Sándor ügyintéző

Előzetesen tárgyalja:
Gazdasági Bizottság

egyszerű többség	☒
minősített többség	☐
Mötv. 50. §	☐
Mötv. 42. § …	☐
SzMSz 34. § (2) b)	☐

Készült:
Bodajk, 2026. október 13.

Tisztelt Képviselő-testület!

Bórczky Károlyné az előterjesztés mellékletét is képező alábbi kérelemmel kereste meg Bodajk Város Önkormányzatot:

A kérelemben többek között részletezésre került, hogy egy sajnálatos halál eset kapcsán derült ki, hogy a 293/72 hrsz-ú ingatlan (19 m2 nagyságú garázshely) nem a család tulajdonában áll, hanem annak az önkormányzat a tulajdonosa. A korábbi családi tulajdonosnak hitt Bróczky Károly egy harmadik személytől vásárolta meg az ingatlant több mint 20 évvel ezelőtt, amelyről hivatalos adás-vételi szerződés nem készült és ingatlantulajdonosi átvezetés sem, mivel a szóban forgó harmadik fél sosem volt az ingatlan tulajdonosa.

A fenti helyzet megoldására az ingatlan megvásárlására Bróczky Károlyné egy 350.000 Ft összegű vételi ajánlatot.

A korábbiakban 2024-ben már történt hasonló ügyben garázs értékesítése, amikor a jogi helyzet megoldása érdekében egyeztettünk Dr. Mráz Zoltán ügyvéddel, aki az előterjesztés mellékletét képező jogi állásfoglalása alapján egyedi adásvételi szerződések megkötését javasolta (250.000 Ft/ingatlan) az alábbiak szerint:

"A Ptk. 5:44.§. (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy „Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.
Álláspontom szerint a magánszemély esetén az elbirtoklás jogszabályi feltételei beálltak, azaz az önkormányzati telekingatlanokat több, mint tizenöt éve sajátjukként szakadatlanul birtokolják, ezért joggal hivatkozhatnak az elbirtoklásukra, mint szerzési jogcímre, tulajdonjogukat a fentiek alapján akár bírósági eljárásban is eredményesen érvényesíthetik."

Mivel a jelenlegi jogi helyzet teljesen megegyező a 2024-ben már egyszer bekövetkezett esettel és azóta e tárgykörben nem következett be jogszabály változás az önkormányzat jegyzője véleménye lapján a korábbi jogi állásfoglalás alkalmazható ebben az esetben is.

Javaslom, hogy a helyzet megoldása érdekében egyedi adásvételi szerződések alapján értékesítsük a fent említett garázstelket br. 350.000 Ft összeg értékben.

Az előterjesztéshez mellékelt térképeken kék színnel került megjelölésre a kérelmező által megvásárolni kívánt ingatlan (garázshely).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megtárgyalni szíveskedjen.

Wurczinger Lóránt s. k.
polgármester

Határozati javaslat

a 293/72 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

A képviselő-testület úgy döntött, hogy a Bodajk Város Önkormányzat tulajdonában álló 293/68 hrsz-ú, 19 m^2 területű, 293/71 hrsz-ú 20 m^2 területű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant Bróczky Károlyné, (8053 Bodajk, Bányász ltp. 3. 2/4.). szám alatti lakos számára értékesíti bruttó 350.000 Ft értékben.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozatról a kérelmezőt értesítse, és adásvételhez szükséges dokumentumokat írja alá, és a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester
Határidő: értelem szerint

Érkezett
2026 SZEPT 21.

Tárgy: Vételi ajánlat 293/72 hrsz. terület tekintetében.
2026.09.20.

Bodajki Polgármesteri Hivatal
részére

BODAJKI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2026 SZEP 21
Érkeztető azonosító: 004486
Iktatószám: BOD/2287-1/2026
Ügyintéző: Harászti Sándor

KÉRELEM

Tisztelt Címzett!

Megvételi szándékkal fordulok Önök felé a 293/72. hrsz. terület tekintetében. Az említett hrsz.-ú területre 350.000 Forint vételi ajánlatot kívánok tenni. Kérem az alábbi indokaimat legyenek szívesek figyelembe venni az elbírálás során.

Férjem Bróczky Károly 2026.08.22-én elhunyt. A hagyatéki tárgyaláshoz szükséges dokumentumok kitöltése során lekérdezésre került a 293/72. hrsz. kivett beépítetlen terület tulajdoni lapja. Ekkor szembesültünk a ténnyel, hogy 1/1 tulajdoni hányadban a Bodajk Város Önkormányzata van bejegyezve. Tudomásom szerint több, mint 20 évvel ezelőtt Pfeifer Zoltántól (elhunyt megvásárolta ezt a területet, általam nem ismert értékben. Az adás-vétel csak egy általuk kézzel írt papírlapon került dokumentálásra. Férjem jóhiszeműsége, hozzá nem értése nem mentesíti az akkori átírás járás, illetve bejegyeztetés elintézése alól, azonban kérem méltányosságból szíveskedjenek figyelembe venni. A terület megvételét követően a család által, ellenérték munkával ráépítésre került egy garázs, melyet tárolásra használtunk, illetve idővel a villany is bevezetésre került. Melyet a mai napig hátralék nélkül fizetünk és a férjem nevén volt mindig is.

A múltbeli hiányosságok pótlása érdekében kívánjuk rendezni a fenti ügyet és törvényes úton a család részére megvásárolni/megtartani a szóban forgó területet.

Sok emlékét őrzi az a kis épület, így kérem a család nevében a pozitív elbírálását a vásárlási szándékunknak.

Tisztelettel Bróczky Károlyné

Bróczky Károlyné (8093 Bodajk, Bánvás Ho.3 2/1. [illegible])


368/3
371
372
373
374
6
6/A
386/1
385
384
383
376
375
382
381
380
293/115
293/7
293/93
293/90
293/121
293/122
293/65
293/69
1-4
5-8
29
31
33
35
37
0
50 m

Dr. Mráz Zoltán ügyvéd
Iroda: 8000 Székesfehérvár, Bástya u. 6.fsz.2.

Bodajk Város Önkormányzat
Wurczinger Lóránt polgármester úr részére

Tárgy: jogi állásfoglalás

Tisztelt Polgármester Úr!

A Bodajk Város Önkormányzat tulajdonában lévő Bodajk belterület 293/68, 293/71, 293/101 és 293/105 hrsz. alatti kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokon magánszemélyek által saját beruházásban 1993-ban, illetve 1998-ban létesített garázs felépítmények, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő telekingatlanok jogi helyzetére vonatkozóan álláspontomat az alábbiak szerint részletezem:

A rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lapok, helyszínrajz és tényállás szerint a fenti telekingatlanokon, a 293/105 hrsz. alatti ingatlanon Palkovics Vendelné 1998-ban, a másik három ingatlanon Herbai Ágnes 1993-ban létesített garázs felépítményt, az önkormányzat irattárában azonban a telekingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó okiratot, illetve vételár kiegyenlítést igazoló, vagy esetlegesen földhasználati díj fizetésére utaló bizonylatokat nem lehet fellelni. Az is megállapítható, hogy a két magánszemély a garázs felépítményeket azok létesítésének évétől sajátjukként, háborítatlanul és szakadatlanul használják (birtokolják), ezáltal a felépítmények alatti telekingatlanokra ugyanez megállapítható.

A Ptk. 5:44.§. (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy „Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja."

Álláspontom szerint mindkét magánszemély esetén az elbirtoklás jogszabályi feltételei beálltak, azaz az önkormányzati telekingatlanokat több, mint tizenöt éve sajátjukként szakadatlanul birtokolják, ezért joggal hivatkozhatnak az elbirtoklásukra, mint szerzési jogcímre, tulajdonjogukat a fentiek alapján akár bírósági eljárásban is eredményesen érvényesíthetik.

A fentiek alapján javaslom, hogy az érintett magánszemélyekkel az önkormányzat kössön egyedi kedvező árú adásvételt, ami az önkormányzat részére – ha nem is piaci alapon, de – bevételt eredményez, a garázs tulajdonosok pedig gyorsan tulajdonjogot szerezhetnek és ennek eredményeként jogtiszta helyzet szerint rendelkezhetnek tulajdonukkal, illetve értékesíthetik a garázs ingatlanaikat.

Abban az esetben, ha a garázs tulajdonosok végképp elzárkóznak az ellenérték fizetésről, lehetőség van szerződésben - elbirtoklás jogcímén - átruházni a telek ingatlanokat, ebben az esetben természetesen az önkormányzatnak nem lesz árbevétele, de ebben az esetben elkerüli a peres eljárással felmerülő költségeket (peres eljárás illetéke és ügyvédi munkadíj).

Kelt, Székesfehérváron, 2024. évi július hó 30. napján

Tisztelettel:

Dr. Mráz Zoltán ügyvéd
8000 Szfv. Bástya u. 6. fsz. 2.
KASZ: 36065730
[illegible]631351-2-27
zoltan@t-online.hu

Dr. Mráz Zoltán
ügyvéd

Tel: 06-22 / 507-368
Mobil: 06-20 / 9 224-361
e-mail: mraz.zoltan@t-online.hu