



*Mád község Polgármestere
3909 Mád, Rákóczi utca 50.
Tel: 47/348-003, 0620/250 8533
Email: mad.polgarmester@gmail.com*

Ikt.sz. MAD/53-5/2026.

Előterjesztés

Mád Község Önkormányzat képviselő-testületének

2026. január 14 -i rendkívüli nyílt ülésére

Tárgy: árajánlat módosítás a mádi 0132/43 hrsz-ú ingatlan 659/4885 tulajdonrésze

Tisztelt Képviselő-testület!

A VP6-7.2.1.1-21 kódszámú Külterületi helyi közutak fejlesztése című pályázat „Mád Királydülő útfelújítása kapcsán a pályázatban szereplő út mellett a kivitelezés érintett magánterületeket is. Kizárólag csak az Önkormányzat tulajdonában álló területen valósulhat meg a beruházás. Mivel a beruházás elkészült az elszámoláshoz szükséges megvásárolni a nem az Önkormányzat tulajdonában álló területrészeket.

A tulajdonosokkal történt előzetes megegyezések alapján a képviselő-testület 2025. június 5-i rendkívüli ülésén döntött a területek megvásárlásáról. A testület úgy határozott, hogy Orosz Gábor tulajdonát képező mád külterület 0132/43 hrsz-ú 0,4885 ha területű kivett telephely művelési ágú ingatlanból 659 m²-t, 659/4885 részt megvásárol 3.000.-Ft/m² összesen 1.977.000.-Ft azaz Egymillió-kilencszázhetvenhétezer forint vételáron. A határozatot október 27-i ülésén módosította, mert a tulajdoni hányadok előzőleg nem kerültek benne meghatározásra.

Az adás-vétel egy birtokvédelmi per miatt elhúzódott, még a mai napig nem jött létre. A tulajdonos jogi képviselő útján levelet intézett az önkormányzathoz, melyben a vételár módosítását kéri. Eszerint 3.400.-Ft/m² vételi ajánlatot tett, mely összesen 2.240.600.-Ft-ot jelent.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a vételi ajánlat megtárgyalására és a döntés meghozatalára.

határozati javaslat
Orosz Gábor ingatlanrészének megvásárlásáról szóló
97/2025. (X.27.) határozat módosításáról

Mád Község Önkormányzatának képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az 97/2025. (X.27.) határozatot az alábbiak szerint módosítja:

Mád Község Önkormányzatának képviselő-testülete a földmérő mérnök által készített 1-69/2024. munkaszámú vázrajzon szereplő megosztás szerint Orosz Gábor 3909 Mád, Táncsics

utca 3. szám alatti lakos 1/1 arányban tulajdonában lévő 0132/43 hrsz-ú 0,4885 ha területű kivett telephely művelési ágú ingatlanból 659 m²-t, 659/4885 részt (melynek adó- és értékbizonyítvány szerinti értéke 3.000.-Ft/m² azaz 1.977.000.-Ft) megvásárol 3.400.-Ft/m² áron, összesen 2.240.600.-Ft azaz **Kettőmillió-kettőszáznegyvenezer-hatszáz forint vételáron.**

Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a változási vázrajz és az adás-vétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírására és a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya részére történő benyújtásra.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal, folyamatos

Mád, 2026. január 8.



Dubóczki Dorina
Dubóczki Dorina
polgármester

**MISKOLCI 7. sz. ÜGYVÉDI IRODA**

3530 Miskolc, Arany J. u. 21. Fsz. 1.

Tel / fax: (46) 352-618

Dr. Polgáry Gyula Gábor – ügyvéd

E-mail: 7.sz.ugyvedi.iroda@gmail.com

Szerencsi Község Önkormányzati Hivatal Mádi Kirendeltség		
Erkeztetés száma	Erkeztetés dátuma: 2025 DEC. 19	
Iktatás száma	Iktatás dátuma:	
Előírat	Melléklet	Előadó:

Mád Község Önkormányzata
Mád
Rákóczi utca 50. sz.
3909

Tisztelt Cím,

A mai napon megkeresett irodámban Orosz Gábor (3909 Mád, Táncsics u. 4.) Aki tájékoztatott arról, hogy jogvita alakult ki az Önkormányzat és személye között a Mád 0132/43 hrsz.-ú ingatlanon végzett – ügyfelem tulajdonosi engedélyét nélkülöző - kivitelezés tárgyában.

Ügyfelem a hozzájárulása nélküli kivitelezést jogellenesnek tartotta és ezért birtokvédelmi eljárást indított, amely végül a Szerencsi Járásbíróság 2025. október 6-i keltű 13.P.20.192/2024/35 sz. ítéletével zárult, mely ítéletével a Bíróság ügyfelem keresetét elutasította.

Az Önkormányzat a birtokvédelmi ügyben kifejtette azon álláspontját, mely szerint a felek jogvitája nem a Ptk. birtokvédelemmel kapcsolatos rendelkezései alá esik, hanem arra a jóhiszemű túlépítés szabályai alkalmazandók. Ezen álláspontjára figyelemmel idézte a Ptk. 5:28. §. -át , s kiemelten annak (1). bek. b/ pontját azaz , hogy ügyfelem, mint szomszéd követelheti, hogy a túlépítő a beépített részt vásárolja meg ha a föld megosztható.

Álláspontom szerint téves az önkormányzat álláspontja, mert a felek viszonyára – ha eltekintünk a birtokháborítástól – nem a Ptk. 5:28. §. szerinti jóhiszemű túlépítés szabályai kell alkalmazni, hanem a Ptk. 5:29.§. szerinti rosszhiszemű túlépítés szabályait.

5:29. § [A rosszhiszemű túlépítés]

(1) Ha a túlépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a szomszéd a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő

a) az épületet bontsa le; vagy

b) a saját földjét és az épületet – a föld és az épület értékének megtérítése ellenében – bocsássa tulajdonába.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak mellett a szomszédot – választása szerint – megilletik a jóhiszemű túlépítésre vonatkozó szabályokban foglaltak szerinti jogok.

(3) A lebontás és az eredeti állapot helyreállításának költségei a túlépítőt terhelik. A túlépítőt megilleti a beépített anyag elvitelének joga.

Ügyfelem tájékoztatása szerint a „túlépítéssel” érintett Mád 132/43 hrsz.-ú ingatlana mellett lévő közvetlenül szomszédos ingatlan a Mád Község Önkormányzata tulajdonát képező 0130/2 hrsz.-ú kivett út megnevezésű ingatlan. Ez az út ingatlan nem csupán elnevezésében szerepel útként, hanem a tényleges fizikai állapotát tekintve is útnak minősült, útként

funkcionált, s annak burkolata is az út minősítéshez tartozik, mivel ugyan romlott állapotban, de tényleges beton burkolatot jelentett, ami laikus számára is eltérő ingatlan jogi jelleget jelentett az ügyfelem tulajdonát képező közvetlenül szomszédos ingatlanhoz képest.

Ezen túlmenően ügyfelem több fényképet mutatott részemre. Az egyik releváns fényképfelvétel 2024.03.09-én készült melyet mellékelek is. Ezen a fénykép felvételen félreértelmezés nélkül, beazonosítható módon látható, hogy a terület a beruházás megkezdése előtt kimérésre került. A kimérést egyébként nem ügyfelem, hanem T. Cím végeztette el. A képről megállapítható az út fizikai elhelyezkedése ill. az önkormányzati út és az ügyfelem tulajdonát képező telekhatár.

Ezen a képen tehát még a beruházás megkezdése előtti állapot látható, azaz látható, hogy ügyfelem 2024.03.05-i keltű és az Önkormányzat által 2024.03.06-án átvett birtokvédelmet kérő irat időpontjában beruházás még nem történt, az a birtokvédelmi kérelem benyújtása után történt, nem vitásan a csatolt fényképfelvételen látható karótól balra eső azon ingatlan részen amely nem vitásan Orosz Gábor tulajdonát képezte és képezi.

T. Cím tehát azt követően döntött a kivitelezésről, hogy a jogellenes munkavégzés miatt már jogszerű birtokvédelmi beadványt adott be a sérelmet szenvedett ingatlan tulajdonosa, mely időpontban még a jelenleg ott található mederelemes árok kivitelezése még meg sem kezdődött. Erre figyelemmel azon hivatkozásuk, hogy jóhiszemű túlépítés a jogvita tárgya teljességgel megalapozatlan és valótlan.

A Ptk. 5:29.§. (1) bek. szerint Ha a túlépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a szomszéd a túlépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a túlépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő a) az épületet bontsa le.

Álláspontunk szerint az Önkormányzat eljárása, azaz az általa folytatott, kvitelezési, építési tevékenység ill. az annak során az Önkormányzat által is elismert „túlépítés” nem sorolható a jóhiszeműség kategóriájába, hiszen a tényleges telekhatár viszonyok – szilárd burkolatú út-termőföld- alapján, ingatlan -nyilvántartási térkép állapot tényleges ismerete nélkül is látható volt a helyszínen, hogy a kivitelezéssel érintett út ingatlan szemmel láthatóan eltér a szomszédos ingatlan fizikai állapotától, így az ott folytatandó munkához minimálisan tisztázni kellett volna a konkrét telekhatárt, hogy a munka „jóhiszeműen”, folytatódhasson.

Álláspontunk szerint tehát kizárt, hogy az Önkormányzat a túlépítést jóhiszeműen valósította volna meg, észlelni kellett az eltérő ingatlan állapotot, s erre figyelemmel túlépítése csak rosszhiszemű lehetett. Ezen túlmenően ügyfelem birtokvédelmi beadványa tartalmilag megfelel a túlépítés ellenei tiltakozásnak, így mindkét oknál fogva a felek viszonyára a rosszhiszemű túlépítés szabályait kell alkalmazni, melynek elsődleges jogkövetkezménye a jogszerűtlen építmény bontása.

Ügyfelem azonban megérti a közérdek fontosságát is, és nem célja hogy mindenáron igazságot szolgáltatasson magának, ezért nem zárkózik el attól, hogy megfelelő feltételek mellett megváltjon a túlépítéssel érintett 659 m² területtől.

Ügyfelem rögzíti, hogy a vásárláshoz több ajánlatot kapott már, első ajánlat 1.300.000. Ft összegű volt, majd az Önkormányzat a 2025.05.29-i iratával 3.000. Ft/m² megváltási árat ajánlott fel.

Ügyfelem fenntartva a rosszhiszemű túlépítéssel kapcsolatos álláspontját, visszautasítja az Önkormányzat és annak jogi képviselője által megfogalmazott kártérítési és egyéb szankciók

alkalmazására tett hivatkozásait, mivel egyértelmű az az álláspontja, hogy jogsértést nem ő, hanem kizárólag az Önkormányzat követett el, ezért bármely jogsértéssel kapcsolatos szankció vagy jogkövetkezmény kizárólag az Önkormányzat terhére állapítható meg. Ügyfelem tehát nem ismer el maga részéről semmilyen jogsértést, semmilyen károkozó magatartást, de szeretné mielőbb lezárni végérvényesen az ügyet, ezért felajánlja, hogy eltekint a rosszhiszemű túlépítés jogkövetkezmenyei levonásától, és hajlandó olyan telekalakítási eljárásban részt venni, s olyan szerződést megkötni, melynek eredményeként az Önkormányzat megszerezne a vitatott 659 m² területet, azonban annak ellenértékeként 3.400 Ft/m² (Háromezer-négyszáz Ft/m²) megváltási árat tart arányosnak.

A jogvita békés úton történő rendezésére és a fentebb megjelölt megváltási ár fejében történő szerződés megkötésére vonatkozó ajánlatát ügyfelem jelen irat kézhezvételéhez számított 21 napig tartja fenn.

Mellékletként csatolom az ügyvédi meghatalmazást.

Miskolc, 2025 december 17.

Dr. Polgár Gyula Gábor ügyvéd
Kamarai azonosító szám.: 36067328
MISKOLCI 7. sz. ÜGYVEDI IRODA
3530 Miskolc, Ady J. u. 21. fsz. 1.
Tel.: 46/352-618
Adószám: 21216358-2-05



Mád
2024. március 9. 14:24

Szerkesztés



LIVE

