

Dr. Kovács Zsolt Zoltán  
családjogi szakjogász  
egyéni ügyvéd  
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó  
telefon:06-30-219-20-62, e-mail:drkovacsztoltan1974@gmail.com

---

Biharkeresztes Város Önkormányzata  
Képviselő Testület

Biharkeresztes  
Széchenyi utca 57. szám

Tárgy: Felhívás elbirtoklás jogcímén  
történő tulajdon átruházás.

4110

**Tisztelt képviselő testület!**

**Dr. Kovács Zsolt Zoltán ügyvéd** (székhely:6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda:4138 Komádi, Fő utca 72. szám, KASZ:36083434 telefon: 06-30-219-2062, e-mail: [drkovacsztoltan1974@gmail.com](mailto:drkovacsztoltan1974@gmail.com) )  
ügyfelem

**Omerovic Heléna** 4110 Biharkeresztes, Akác utca 24. szám, tartózkodási hely:4110 Biharkeresztes, Bocskai utca 22. szám D épület szám alatti lakos, nevében és megbízásából az alábbi megkeresést terjesztem elő.

- A közhiteles ingatlan nyilvántartás szerint a Biharkeresztes Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Biharkeresztes belterület 1775 hrsz alatt nyilvántartott, a természetben 4110 Biharkeresztes, Akác utca 24. szám alatt található kivett lakóház udvar megnevezésű 943 m2 területű ingatlan.
- Az ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát 1991.06.20. napján, jogszabály alapján jogcímén szerezte meg az önkormányzat.
- A tulajdonjog átvezetése kérdéskörét nem vizsgálva megállapítást nyert, hogy az ingatlan tulajdonjogát úgy szerezte meg az önkormányzat, hogy az ingatlant 1989.01.13. napjától Mohácsi Irén ( születési név: Mohácsi Irén, szül.hely,idő:Biharkeresztes, 1957.04.20., anyja neve:Balogh Irén, ) 4110 Biharkeresztes, Akác utca 24. szám alatti lakos birtokolta.
- Mohácsi Irén az ingatlant egészen 2021.08.22. napjáig, azaz haláláig birtokolta, azzal a tudattal, hogy az ingatlant megvásárolta és azt jogszerűen, mint tulajdonos használja.
- A 2013. évi V. törvény [ Ptk. (új) ] **5:44. §** (1) bekezdésében foglaltak szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologt ingatlan esetén tizenöt éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja és az ingatlan forgalomképes.
- A sajátjaként birtoklás lényegi eleme, hogy nem csak az elbirtokló tudatát kell átfognia, hogy az ingatlan, amit birtokol a sajátja, hanem ezt a tény és állapot a külvilág felé is érezhető.
- Ennek ékes és megdönthetetlen bizonyítéka, hogy nem csak a szomszédos házak lakói, nem csak a Mohácsi Irén családja tudta és érzékelte, hogy az ingatlan, amiben Mohácsi Irén lakott az az ő tulajdona, hanem nevezetesen a kizárólagos tulajdonnal rendelkező Biharkeresztes Város Önkormányzata.
- Ezt a tényt támasztja alá az is, hogy Mohácsi Irén az ingatlant, mint lakóhelyét jelölte meg és egyben be is jegyezték azt lakóhelyül az önkormányzatnál.

- Mohácsi Irén gyermeke, Omerovic Heléna, - aki egyben az ügyfelem, - 1995.09.15. napjától lakik és tartózkodik a kérdéses ingatlanban és egyben ő is mindvégig be volt, illetve jelen napig is be van jelentkezve állandó lakcímre.
- Omerovic Heléna gyermekei is, nevezetesen Csébi Lara és Csébi Klara Alicia, is be vannak jelentkezve az ingatlanba.
- Mindezen felül az ingatlan közmű számlái is, vagy Mohácsi Irén, vagy Omerovic Heléna, mint szerződő fél nevén kerültek bejegyzésre.

A fent leírtak alapján kézenfekvő, hogy Mohácsi Irén és Omerovic Heléna is az ingatlan elbirtoklásának feltételeit maradéktalanul kimerítették.

Kérem ezért a tisztelt képviselő testület tagjait, hogy a polgári peres eljárás elkerülése érdekében,

- határozatban nyilatkozzanak, hogy Omerovic Heléna az elbirtoklás feltételeit a 4110 Biharkeresztes, Akác utca 24. szám alatti ingatlan vonatkozásában, a Ptk rendelkezéseit figyelembe véve, maradéktalanul kimerítette, ( több mint 15 éve szakadatlanul birtokolja az ingatlant) vagyis az elbirtoklással, a törvény erejénél fogva következik be a tulajdonszerzés, valamint
- határozatban nyilatkozzanak, hogy a 4110 Biharkeresztes, Akác utca 24. szám alatti ingatlan forgalomképes vagyona a Biharkeresztes Város Önkormányzatának, valamint
- határozatban nyilatkozzanak arról, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 14.§. (2)-(4) rendelkezése a Magyar állam elővásárlási jogáról rendelkezik, mely szerint a Magyar államot, az önkormányzat tulajdonát képező ingatlan eladása esetén, amennyiben annak értéke jelenleg, az 5.000.000.-Ft. összeget meghaladja, úgy elővásárlási jog illeti meg, ezért
- a Biharkeresztes Város Önkormányzata, tekintettel a 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 14.§. (2)-(4) rendelkezése jelentse ki határozatában, hogy a Biharkeresztes belterület 1775 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanra a Magyar Államot, elővásárlási jog nem illeti meg annak elbirtoklás jogcímén történő tulajdonjog átruházása során, tekintettel arra, hogy az eladás tárgyát képező ingatlan értéke 500.000.-Ft.
- határozatban nyilatkozzanak arról, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy ingatlan nyilvántartás szerint a Biharkeresztes Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező a Biharkeresztes belterület 1775 hrsz alatt nyilvántartott, a természetben 4110 Biharkeresztes, Akác utca 24. szám alatt található kivett lakóház udvar megnevezésű és 943 m2 területű ingatlan 1/1-ed arányú tulajdon jogát elbirtoklás jogcímén, az illetékes földhivatal bejegyezze és egyben a Biharkeresztes Város Önkormányzata tulajdonjogát törölje az ingatlan nyilvántartásból.

A fent leírtakra tekintettel, kérem a határozat részemre történő megküldését, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés elkészítése végett.

Jelen megkereséshez mellékelem Biharkeresztes Nagyközségi Közös Tanács Vb. jegyzőkönyvét, valamint a közmű szolgáltatók általi számla kivonatokat, illetve halotti anyakönyvi kivonatot.

Kelt:Komádi, 2025. szeptember 30. napja

DR. KOVÁCS ZSOLT ZOLTÁN

§ családügyi szakjogász §  
egyéni ügyvéd

6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó

adószám: 48186711-1-23

KASZ36083434 tel.: 06-30-219-2062

Dr. Kovács Zsolt Zoltán  
ügyvéd