



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
Vagyonkezelési Osztály**

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 186560/15 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII., Vadevezős utca  
33. szám alatt található ingatlanra vonatkozó használati megállapodás megkötésére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző, osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Hatwagner Cintia vagyonkezelési ügyintéző Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság Pénzügyi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2018. december 4.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte</b>	dr. Veres Anikó jegyző

## Tisztelt Képviselő- testület!

Soroksár közigazgatási területén számos olyan, az önkormányzat tulajdonában álló, bérleti szerződés keretében hasznosított ingatlan található, melyeken lévő felépítményeket az ingatlanok bérlői saját tulajdonuknak tekintik hivatkozással arra, hogy azokat ők, vagy jogelődök létesítették. Sok esetben a bérlők és hasznobérlők ezeket a felépítményeket egymás között eladták (melyhez több esetben ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés is volt), illetve megörökölték vagy elajándékozták.

Ezen felépítmények jogi helyzetének a rendezése érdekében a Képviselő- testület úgy határozott, hogy megfelelő bizonyítottság mellett az Önkormányzat használati megállapodást köt, melyben a megállapodás Önkormányzat általi felmondásának esetén vállalja megtéríteni az Önkormányzat gazdagodását azoknak a használónak, akik bizonyítani tudják, hogy a hiteles ingatlan- nyilvántartás adatai ellenére a felépítményre jogszerű tulajdonjogi igényt tudnak támasztani.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő- testülete a 96/2017. (III.14.) valamint a 444/2016. (X.18.) határozattal módosított, a felépítmények tulajdonjogának rendezéséről szóló 23/2015. (I.20.) határozatával úgy döntött, hogy egyes, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező telekingatlanokon magánszemélyek által létesített felépítményekre vonatkozó igények Soroksár Önkormányzata által történő elismerésének a feltétele az a)- b)- c)- d) pontokban felsoroltak közül valamely iratnak, de minden esetben legalább az a) pont szerinti okiratnak és az e)- f)- g)- h) pontok közül valamely iratnak az együttes rendelkezésre állása:

Az építmények tartós fennmaradását igazoló, eredeti, vagy közjegyző által hitelesített

- a) Soroksár Önkormányzata által készített igazságügyi szakvélemény, vagy
- b) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős építési engedély, vagy
- c) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős használatba vételi engedély, vagy
- d) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős fennmaradási engedély

és

- e) ügyvéd előtt készített, általa ellenjegyzett adásvételi szerződés, vagy
- f) ügyvéd előtt készített, általa ellenjegyzett ajándékozási szerződés, vagy
- g) jogerős közjegyzői hagyatékátadó végzéseket, vagy
- h) azok az 1994. év előtt adásvételi szerződések, amelyek ügyvéd, vagy közjegyző által nincsenek ellenjegyezve, de két tanú által hitelesen tanúsítottak.

A 186560/15 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. ker. Vadevezős utca 33. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 3237 m<sup>2</sup> területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű belterületű ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, melyből K. I. és K-né B. A. 271 m<sup>2</sup> nagyságú területet bérelt, első ízben 1992. október 07. napján kötött bérleti szerződést Pesterzsébet-Soroksár Önkormányzatával, majd 1993. március 09. napján és 1994. január 17. napján új szerződés megkötésére került sor még Pesterzsébet- Soroksár Önkormányzatával. Ezt követően 2001. január 17. napján került sor új bérleti szerződés kötésére már Soroksár Önkormányzatával.

A bérelt területen 2 db felépítmény található, egy 102 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület és egy 20 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület.

2018. október 24-én igazságügyi szakértői szakvélemény készült az ingatlanon található építmények műszaki értéke megállapítása céljából, amelyben a szakértő a 102 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépületet és 20 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épületet tartós fennmaradásra alkalmasnak minősítette, a felépítmények műszaki értékét pedig az alábbiak szerint határozta meg:

Épületrész	Terület (m <sup>2</sup> )	Műszaki érték
Lakóépület	102	11.934.000,- Ft
Gazdasági épület	20	1.820.000,- Ft

Az Önkormányzat gazdagodásának elismerhetőségével kapcsolatban rendelkezésre álló okiratok az ingatlanon található lakóépületre és gazdasági épületre vonatkoznak.

### Jogi háttér

1. Ráépítés: Ráépítőnek azt nevezzük, ha valaki- anélkül, hogy erre jogosult lenne- más (jelen esetben az önkormányzat, korábban Magyar Állam) tulajdonában álló, idegen földre épít.
2. Roszhiszemű ráépítő: ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell/ kellett, hogy az építkezésre nem jogosult.

Valószínűsíthető, hogy a ráépítő tudatában volt annak, hogy a föld, melyre épít, nem sajátja, hiszen tulajdoni lappal nem rendelkezett.

3. Jóhiszemű ráépítő: ha birtokában van az építéshez szükséges hatósági engedélyeknek tulajdonosi hozzájárulásnak.

Az ingatlanrészen lévő felépítményekről 2014-ben fennmaradási tervdokumentáció készült, mely alapján ezek a felépítmények 2015. június 10-ei keltezéssel fennmaradási engedélyt kaptak.

A ráépítés idején hatályos polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény az alábbiak szerint rendelkezik a ráépítésről:

137. § (1) ***Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni.*** A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítő kötelezheti a földnek, illetőleg -ha a föld megosztható- a föld megfelelő részének megvásárlásával.

(2) ***A ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.*** A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

(3) Ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel- a felek eltérő megállapodás hiányában- közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

(4) *A ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat ((2)-(3) bekezdés) nem lehet alkalmazni, ha a ráépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást.*

138.§

(2) *Allami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet.*

A korábbi bérlők tulajdonjog megállapítása iránti pert kezdeményeztek az Önkormányzat ellen, amely eljárást az Önkormányzat jogerősen pernyertességgel zárt. Ezt követően folytatódhatott az Önkormányzat által korábban indított kiürítési és bontásra kötelezésre irányuló polgári peres eljárás, amelyben jelenleg – a felek közös kérelmére – szünetelés van, annak érdekében, hogy a felek peren kívül megállapodnak. Amennyiben a melléklet szerinti megállapodás megkötésre került a per további folytatása okafogyottá válik, így a felek közös kérelmére a per megszüntethető.

#### Egyéb rendelkezések:

A Képviselő-testület 23/2015. (I.20.) határozata, melyben az elfogadható dokumentumok körét határozta meg, illetve a 83/2015. (II.17.) határozata, mellyen a Képviselő -testület a „Használati Megállapodást”-t fogadta el, és hatalmazta fel a Polgármestert az aláírásra. Ebben a határozatában döntött úgy a Képviselő- testület, hogy a használati megállapodás megkötése érdekében felmerülő és szükséges költségeket megelőlegezi 170.000,- Ft +ÁFA/ megállapodás (bruttó 215.900,- Ft) összegig.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatban felmerült, megelőlegezett költség 150.000,- Ft+ÁFA (bruttó 190.500,- Ft).

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet döntésének meghozatalára.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokban szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 2.sz. mellékletét kell érteni.

#### **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő -testületének .../2018. (XII....) határozata 186560/15 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII., Vadevezős utca 33. szám alatt található ingatlanra vonatkozó használati megállapodás megkötéséről**

#### **A. változat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a jelen határozat mellékletét képező használati megállapodás használó általi elfogadása és aláírása esetén Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **elismeri gazdagodását** a 186560/15 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 33. szám alatt található, az ingatlan - nyilvántartás adatai szerint 3237 m<sup>2</sup> területű, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági

épület, megnevezésű ingatlanon található 102 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület és 20 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület tekintetében az alábbi értékben:

- a) 102 m<sup>2</sup> alapterületű lakóingatlan műszaki értéke: 11.934.000,- Ft
- b) 20 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület műszaki értéke: 1.820.000,- Ft

- II. felkéri a Polgármestert a jelen határozat melléklete szerinti használati megállapodás megkötésére azzal, hogy annak tartalmától az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet, valamint felkéri a szerződés hatályba lépését követően a folyamatban lévő per megszüntetésére

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

## **B. változat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. **nem köt használati megállapodást** a 186560/15 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 33. szám alatt található, az ingatlan - nyilvántartás adatai szerint 3237 m<sup>2</sup> területű, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület, megnevezésű ingatlanon található 102 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület és 20 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület tekintetében

- II. felkéri a Polgármestert a kérelmezők értesítésére és peres eljárás folytatására

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

Az előterjesztést a Képviselő- testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2018. november 19.

Hatwagner Cintia  
vagyonkezelési ügyintéző  
az előterjesztés készítője

dr. Spiegler Tamás  
osztályvezető  
előterjesztő