



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**javaslat a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti társasház közös tulajdon megszüntetése iránti perben egyezség megkötésére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamás LL.M osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Spiegler Tamás LL.M osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Dr. László Jenő ügyvéd
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Pénzügyi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2018. június 5.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés tárgya a 186049 hrsz.-ú, természetben: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatt található társasházzal folyamatban lévő közös tulajdon megszüntetése iránti perben peren kívüli egyezség megkötéséről szóló döntés meghozatala.

### I. Előzmények

A 186049 hrsz.-ú, természetben: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatt található ingatlan 1993. június 21. napján a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal határozata alapján társasházként került felvételre az alábbiak szerint:

186049/0/A/10	482m <sup>2</sup>	<sup>3238</sup> /10000	bejegyző határozat 1993.06.21	általános iskola
			<b>MÓDOSÍTÁS:</b> 1999.	egyéb helyiség
			<b>MÓDOSÍTÁS:</b> 2003.12.19	<b>polgármesteri hivatal</b>
186049/0/A/11	353m <sup>2</sup>	<sup>2371</sup> /10000	bejegyző határozat 1993.06.21	üzlethelyiség

A Budapest XXIII. Grassalkovich út 162. (Hősök tere 14.) szám alatti Társasház Közgyűlése 1/1994. (XII.03) és 2/1994. (XII.03.) Kgy. határozataival 73,67% igen, 21,26% nem és 5,07% tartózkodással úgy határozott, hogy hozzájárul a Polgármesteri Hivatal helyiségeinek építéséhez, átépítéséhez és a tetőtér természetbeni megosztásához a beépítés arányában.

Budapest-Csepel Önkormányzata II-2373-2/1994. (XII.21.) sz. határozatával adott építési engedélyt a Bp. XXIII. Grassalkovich út 162. szám 186049 hrsz. alatti ingatlanon a meglévő iskola épület-részből átalakított tetőtér-beépítéssel bővített polgármesteri hivatal kialakítására. A fenti beépítésre és átépítésre vonatkozóan az eljáró hatóság II-469/4/1995. számú határozatával adott használatbavételi engedélyt.

A Társasház padlásterének részleges beépítésével Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata 350,92 m<sup>2</sup> alapterületet birtokba és használatba vett. Ezt követően az Önkormányzat több alkalommal kezdeményezte a Társasház Közgyűlésében a társasházi alapító okirat módosítását és a beépítésre, valamint a kizárólagos használatra vonatkozó tényleges természetbeni állapot okirati átvezetését, jogi rendezését.

A Társasház Közgyűlése 4/2011. (XII.22.) Kgy. határozatával – a tulajdonostársak egyhangú szavazatával – úgy határozott, hogy támogatják a társasházi Alapító Okirat módosítását, akképpen, hogy a fennálló, valós használat szerint módosítják a tulajdoni hányadokat, a Polgármesteri Hivatal tetőtere az önkormányzat tulajdonába, a lakások feletti padlástér, a mosókonyha és a lakások alatti pincerész a magántulajdonosok tulajdonába kerüljön, a földszinti lakások pedig nem lakás céljára szolgáló helyiségként kerüljenek az Alapító Okiratba.

A társasházi alapító okirat fenti Kgy. határozat szerinti módosítására az Önkormányzatnak fel nem róható okból, a társtulajdonosok hozzájárulásának hiányában nem kerülhetett sor. Erre tekintettel a tárgyi kérdést a Társasház Közgyűlése 2012. április 16. napján megtartott ülésén ismételten napirendre tűzte, ahol 5/2012. (04.16.) számú határozatával javasolta az Alapító Okirat A/IX. Padlástér 683,03 m<sup>2</sup> tekintetében, hogy az Alapító Okirat módosításának tervezetében az osztatlan közös tulajdon megszüntetésre kerüljön, és külön albetétként (az akkori számítás szerint) 324 m<sup>2</sup> területű padlástér rész Budapest XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata kizárólagos tulajdonába kerüljön.

Ezt követően a T. Képviselő-testület 233/2012. (V.8.) Ök. sz. határozatával az alábbi döntést hozta:

„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

**I. az Önkormányzat tulajdonában álló Bp., XXIII. ker. Grassalkovich út 162. (hrsz.: 186049) sz. alatti ingatlan tulajdonosaként a Budapest XXIII. Hősök tere 14. (Grassalkovich út 162.) sz. társasház Alapító Okiratának módosításához tulajdonosi hozzájárulását adja az Alapító Okirat A/IX. Padlástér 683,03 m<sup>2</sup> pontja tekintetében aképpen, hogy az Alapító Okirat módosításának tervezetében az osztatlan közös tulajdon megszüntetésre kerüljön, és külön albetétként Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata kizárólagos tulajdonába kerüljön. Az Önkormányzat azt támogatja, hogy a társasház osztatlan közös tulajdonában álló teljes külső utcai homlokzat és teljes tetőszerkezet felújítását pályázati forrás útján valósítsa meg a Társasház, a megváltozott tulajdoni hányadok szerinti költségviselés terhe mellett.**

**II. felkéri a Polgármestert a közgyűlés értesítésére és a társasházi Alapító Okirat módosításának előkészítésére.**

**Határidő:** 2012. szeptember 30.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester”

Figyelemmel arra, hogy az alapító okirat módosításához a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§ (1)-(3) bekezdései alapján valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, továbbá a közös tulajdon elidegenítését a tulajdonostársak legalább 4/5-ének szükséges támogatnia, a helyzet rendezésére nem került sor.

2016. novemberében az Önkormányzat közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet nyújtott be az illetékes Budapesti XX., XXI. és XXIII. kerületi Bíróságon (az Alapító Okirat illetékességi kikötése miatt a kereset a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz áttételre került), amelyben kérte, a Bíróság a Tht. 10.§ (6) bekezdése alapján szüntesse meg a közös tulajdont oly módon, hogy az A/IX. számon jelölt padlástér beépített része kerüljön az Önkormányzat kizárólagos tulajdonába, valamint rendelje el az Alapító Okirat eszerinti módosítását és a tulajdonostársak hiányzó nyilatkozatait ítéletével pótolja.

A polgári per bizonyítási szakaszában az Önkormányzat elkészíttette a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. közreműködésével a közös tulajdonban lévő padlástér 332,11 m<sup>2</sup> kiterjedésű részére vonatkozó szakértői véleményt. A szakértő ingatlanforgalmi értékbecslésében az alábbi megállapításokat tette:

Az ingatlan címe	Budapest XXIII. ker. Grassalkovich út 162.
Az ingatlan megnevezése	Társasház
Helyrajzi szám	186049
A földrészlet területe	1042 m <sup>2</sup>
Az értékeléssel érintett terület	A padlástér 332,11 m <sup>2</sup> kiterjedésű része

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan saroktelek, a soroksári Grassalkovich út és Hősök tere kereszteződésében található. Infrastrukturális ellátottsága kiváló.
- Az összes környező út aszfaltburkolattal ellátott, a gyalogos járdák is szilárd burkolatúak. Környezeti tényezőként a jelentős közúti forgalom keltette zaj és rezgéshatás értékelhető.
- Az ingatlan összközműves, zártos beépítési módban létesített, részben alapincézett-Földszint + emelet kialakítású, magas tetős épület található rajta. A társasházzá alakított épületben lakások, üzletek, irodák találhatóak.

- A felépítmény hagyományos (falazott) építési módban létesült, földemei szilárd szerkezetűek. Hagományos ácsolt fedélszék, cserép héjfalással jellemzi.
- Az érintett padlástér feletti tetőszerkezet alakja aszimmetrikus nyeregtető, térdfal csak a Hősök tere felé eső falon készült. A teherhordó faanyag állapotában jelentős szerkezeti károsodás nem található. A fedélszék kötőgerendái a beépítést jelentős mértékben korlátozzák.

A padlástér vonatkozó része piaci értékének megállapítására a Szakértő Úr két eltérő módszert alkalmazott, az alábbiak szerint:

1. Piaci összehasonlító módszer: Szakértő Úr a soroksári átlag négyzetméter árat – a hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok és a korrekciós tényezők figyelembe vételével – 37.478,- Ft./m<sup>2</sup> mértékben határozta meg. Mindezek alapján a padlástér értéke:

$$332,11 \text{ m}^2 \times 37.478, - \text{ Ft./m}^2 = 12.400.000, - \text{ Ft.}$$

2. Maradványérték számítás: Szakértő Úr a maradványérték (beépíthető, értékesíthető terület figyelembe vételével) számítás során a padlástér értékét: **10.500.000,- Ft.** összegben becsülte meg.

A kerekített, fajlagos piaci értéket Szakértő Úr a két fenti számítási módszer együttes alapulvételével határozta meg. A két módszer eredményeit (kiadási-bevételi szempontok alapján) 60-40%-os arányban vette figyelembe. Eszerint:

12.400.000,- Ft	60%	7.440.000,- Ft.
10.500.000,- Ft.	40%	4.200.000,- Ft.
Piaci forgalmi érték kerekítve:		<b><u>11.600.000,- Ft.</u></b>

Fentiek alapján a kerekített, fajlagos négyzetméter ár:  $11.600.000/332,11 = \underline{\underline{35.000,- \text{ Ft./m}^2}}$

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában lévő épületrészek az Alapító Okirat szerint a következők:

***IX. Padlástér: 683,03 m<sup>2</sup> (343,76 m<sup>2</sup> + 339,27 m<sup>2</sup>)***

Amelyből az önkormányzat által beépített terület 324,06 m<sup>2</sup> (OPTISOL Mérnöki Iroda 2012. március 19.-én kelt felmérése alapján).

A tulajdoni hányad megoszlása értelmében az önkormányzat 56,09 % tulajdonára a tetőtérből 383,11 m<sup>2</sup> jut, tehát az önkormányzat 59,05 m<sup>2</sup>-rel kevesebbet használ, mint amennyi a tulajdoni hányada alapján járna.

***XI. Pincerekeszek 14 db (közlekedő nélkül): 160,89 m<sup>2</sup>***

A tulajdoni hányad megoszlása értelmében az önkormányzat 56,09 % tulajdonára a pincéből 90,24 m<sup>2</sup> jut, ezzel szemben nem használ semmit.

***VI. Földszinti tárolók: 28,74 m<sup>2</sup>***

(kerékpár tároló 20,25 m<sup>2</sup> + tároló 8,49 m<sup>2</sup>)

A tulajdoni hányad megoszlása értelmében az önkormányzat 56,09 % tulajdonára a tárolókból 16,12 m<sup>2</sup> jut, ezzel szemben nem használ semmit.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanrészen fennálló közös tulajdon megszüntetésének több lehetséges megoldása alkalmazható Pusztai László Szakértő Úr elkészítette a 3 felmerülő opcióval kapcsolatos számításokat és megvalósítási kritériumokat. A részletes számításokat jelen előterjesztéshez csatolt mellékletben terjesztünk a T. Képviselő-testület elé. A Szakértő Úr írásbeli véleményének jelentősebb megállapításai az alábbiak:

**Alapadatok a padlás tekintetében:**

<u>Alapító okirat szerint a padlás teljes területe:</u>	683,03 m <sup>2</sup>
Az üres, beépítetlen padlás területe:	343,76 m <sup>2</sup>
Az Önkormányzat által beépített terület:	339,27 m <sup>2</sup>

Ökrös Endre földmérő által készített padlás alaprajz alapján	
Az üres, beépítetlen padlás teljes területe:	332,11 m <sup>2</sup>

**Az eltérés 3,4 %, ami tekintettel az alapító okirat készítésekor alkalmazott manuális mérőeszközökre minimálisnak tekinthető.**

A padlás beépítése következtében a 10. számú, Önkormányzati tulajdonú albetét alapterülete (hasznos alapterülete) 482,00 m<sup>2</sup>-ről, 790,00 m<sup>2</sup> nagyságúra növekedett a földmérő által készített vázrajzok alapján.

A tetőtér beépítés következtében a társasházban az Önkormányzati tulajdon (10. és 11. sz. albetétek) közös tulajdoni hányada 5609/10.000-ről 6361/10.000-re nőtt, míg ezzel együtt a magántulajdonban lévő albetétek közös tulajdoni hányada 4391/10.000-ről 3639/10.000-re csökkent.

**A magántulajdonban lévő albetétek közös tulajdoni hányad csökkenése 752/10.000.** A magántulajdonban lévő albetétek 752/10.000 mértékű közös tulajdoni hányad csökkenésének értéke kerekítve a csatolt számítás alapján 11.900.000,- Ft, ami a beépített padlástér (339,27 m<sup>2</sup>) területére vetítve kerekítve 35.000,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értéket jelent.

A magántulajdonban lévő albetétek 752/10000 mértékű közös tulajdoni hányad csökkenésének értéke (11.900.000,- Ft.) a beépített padlástér (350,92 m<sup>2</sup>) területére vetítve kerekítve 33.900,- Ft./m<sup>2</sup> fajlagos értéket jelent. Ez némileg alacsonyabb fajlagos értéket mutat mint a Szakértő Úr korábbi szakvéleményében foglalt 35.000,- Ft./m<sup>2</sup>, azonban a Szakértő álláspontja szerint e mértékű eltérés (3%) a becslési hibahatáron belülnek minősíthető.

A részletes számítás jelen előterjesztés 4. számú mellékleteként csatolt igazságügyi szakértői véleményben megtalálható.

**Szakértő Úr álláspontja szerint, a padlástér beépítése következtében a magántulajdonban lévő albetétek közös tulajdoni hányad csökkenésének értéke közel megegyezőnek tekinthető a beépítésre került padlástér forgalmi értékével.**

Megjegyzendő, hogy a társasházban lévő magántulajdonú ingatlanok piaci – forgalmi értékében a közös tulajdoni hányadaiknak a csökkenése nem okoz változást, a forgalmi értékeik a rendezés után is változatlanok maradnak.

**A Tisztelt Képviselő-testület elé 2017. novemberében került beteriesztésre első alkalommal a tárgyi előterjesztés, amely az alábbi megoldási javaslatokat tartalmazta:**

### ***1. sz. lehetőség***

Az Önkormányzat az általa beépített padlástér miatt, a magántulajdonban lévő albetétek közös tulajdoni hányad csökkenésének értékét, azaz 11.900.000,- Ft összeget megfizet a társasház magántulajdonban lévő albetétei tulajdonosainak.

Ebben az esetben a visszamaradt, üres, beépítetlen állapotú, bruttó 332,11 m<sup>2</sup> kiterjedésű padlástér **közös tulajdonban marad** oly módon, hogy abban a tulajdonosok a változás utáni tulajdoni hányadaiknak megfelelő mértékben részesülnek.

Pontosítva:                   Magántulajdonosok: 3639/10.000  
Önkormányzat:           6361/10.000

### ***2. sz. lehetőség***

Az Önkormányzat az általa beépített padlástér miatt, a magántulajdonban lévő albetétek közös tulajdoni hányad csökkenésének értékét, azaz 11.900.000,- Ft összeget megfizet a társasház magántulajdonban lévő albetétei tulajdonosainak.

Ebben az esetben a visszamaradt, üres, beépítetlen állapotú, bruttó 332,11 m<sup>2</sup> kiterjedésű padlástér **külön albetétbe kerül (kialakuló 14. számú albetét).**

Az Önkormányzat az eredeti alapító okiratban rögzítettek alapján a teljes padlástérből 5609/10.000 közös tulajdoni hányad illetékességgel rendelkezik, ami pontosítva 383,11 m<sup>2</sup> kiterjedést jelent. Ezzel szemben a beépítés csak 350,92 m<sup>2</sup> kiterjedésű padlásteret érintett.

A két terület különbözete 32,19 m<sup>2</sup>, mely kiterjedés az **Önkormányzatot illeti** a kialakuló 14. számú albetét (332,11 m<sup>2</sup> kiterjedésű üres, beépítetlen állapotú padlástér) területéből.

A számítás részletezését mellőzve, ebben az esetben a kialakuló 14. számú albetétben (a visszamaradt üres, beépítetlen állapotú padlástér) az Önkormányzatot illeti 969/10.000 tulajdoni hányadrész.

### ***3. sz. lehetőség***

Az Önkormányzat az általa beépített padlástér miatt, a magántulajdonban lévő albetétek közös tulajdoni hányad csökkenésének értékét, azaz 11.900.000,- Ft összeget megfizet a társasház magántulajdonban lévő albetétei tulajdonosainak.

Ebben az esetben is, a visszamaradt, üres, beépítetlen állapotú, 332,11 m<sup>2</sup> kiterjedésű padlástér **külön albetétbe kerül (kialakuló 14. számú albetét).**

Viszont a kialakuló 14. számú albetét (üres, beépítetlen állapotú, 332,11 m<sup>2</sup> kiterjedésű padlástér) tulajdonosai kizárólag a társasház magántulajdonban lévő albetéteinek a tulajdonosai lesznek (az Önkormányzatnak a kialakuló albetétben nem lesz tulajdoni hányadrésze).

Az előzőekben leírtak alapján az Önkormányzat a kialakuló albetét területéből 32,19 m<sup>2</sup> kiterjedésű padlástér tulajdonára jogosult, így amennyiben erről lemond, úgy annak ellenértékére, azaz az érintett terület forgalmi értékére jogosult.

Az érintett terület kerekített forgalmi értéke:

$$32,19 \text{ m}^2 \times 35.000,-\text{Ft/m}^2 = 1.100.000,- \text{ Ft.}$$

A fenti összeget

- vagy a magántulajdonban lévő ingatlanok tulajdonosai megfizetik az Önkormányzatnak
- vagy a tetőtér beépítés következtében a magántulajdonban lévő albetétek közös tulajdoni hányad csökkenésének értékét, azaz 11.900.000,- Ft összeget csökkentik ezzel, tehát az Önkormányzat ebben az esetben csak 10.800.000,- Ft-ot kell fizetnie a társasház magántulajdonban lévő albetétei tulajdonosainak.

*Szakértő Úr megjegyzése: Az üres, beépítetlen padlástér esetleges jövőbeni hasznosítása miatt fontosnak tartja, hogy az Önkormányzat ezen területtel kapcsolatosan döntési jogkörrel, tulajdonosként tudjon részt venni a folyamatokban. Fentiek okán az 1. vagy a 2. számú rendezési javaslat választását véli célszerűnek.*

*Dr. László Jenő Ügyvéd Úr megjegyzése: „A megoldási javaslatokhoz kapcsolódó jogi eljárások komplikáltsága okán az 1. megoldási javaslatot támogatom.”*

A T. Képviselő-testület az előterjesztést nem tárgyalta érdemben és ezzel kapcsolatosan az alábbi határozatot hozta:

**„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 500/2017. (XI.07.) határozata a 2017. november 7-ei Képviselő-testületi ülésen tárgyalandó napirendi pontok módosításának elfogadásáról**

*A Képviselő-testület úgy dönt, hogy*

*I. 2017. november 7-ei Képviselő-testületi ülésén napirendjéről leveszi a „Javaslat a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti társasház közös tulajdon megszüntetése iránti perben egyezség megkötésére és alapító okirat módosítására” c. napirendi pontot.*

*II. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy újra vizsgálja meg annak lehetőségét, hogy hogyan tud az Önkormányzat jogilag kedvezőbb helyzetbe kerülni.”*

## **II. A Képviselő-testület elvi döntése a tárgyban**

Az 500/2017. (XI.07.) határozat II. pontjában foglaltaknak eleget téve a Hivatal megvizsgálta a további jogi lehetőségeket a helyzet rendezésével kapcsolatosan. Több alkalommal történt egyeztetés az ügyben, amelynek eredményeit összefoglalóan az alábbiak szerint lehet definiálni:

- Összhangban a Szakértő Úr által korábbiakban felvázolt hosszútávú hasznosítási lehetőségekkel célszerű a beépített részen felül a padlástér – ez idáig beépítetlen – további részét is megvásárolni (jogilag: az önkormányzati külön tulajdonban lévő albetéthez csatolni a forgalmi érték megfizetésével, a társtulajdonosok tulajdoni aránya szerint) és azt a mindenkori költségvetés lehetőségeihez mérten hasznosítani
- Dr. László Jenő Ügyvéd Úr és a Vagyonkezelési Osztály jogi álláspontja szerint erre jelenleg polgári jogi megállapodás keretében (peren kívül) van lehetőség tekintettel arra, hogy a tulajdonközösséget megszüntető perben a tulajdoni arányon felüli igény csak akkor terjeszthető elő, ha azt megelőzte egy nemleges közgyűlési határozat. Polgári perben az igény érvényesíthetősége bírósági mérlegeléstől függ, ugyanis a Tht. 10.§ (6) bekezdése szerint a közös tulajdont a bíróság a fentiek szerint akkor szünteti meg, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.
- A megállapodásban szükséges rögzíteni, hogy a társtulajdonosok nem gátolják az Önkormányzat által potenciálisan elvégzendő felújítási, karbantartási munkálatokat,

amelyek a tetőtérhez kapcsolódó, de a törvény értelmében közös tulajdonú ingatlanrészeknek minősülnek.

**A 2018. március 13. napján tárgyalt előterjesztésben koncepcionális megoldásként javasoltuk:**

1. A teljes tetőtér vonatkozásában felmérési vázrajz elkészítését.
2. Változási vázrajz elkészítését, amely az Önkormányzat magántulajdonában álló 10. számú albetéthez csatolja a teljes padlásteret
3. Ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítését a teljes padláster vonatkozásában azzal, hogy a végső megtérítési érték megállapításakor beszámításra kerüljön az Önkormányzat tulajdoni hányadának megfelelő érték.
4. Megállapodás elkészítése Dr. László Jenő Ügyvéd Úr és a Vagyonkezelési Osztály közreműködésével. A megállapodás főbb tartalma:
  - A teljes tetőtér önkormányzati tulajdonba kerülése a 10. sz. albetéthez történő hozzácsatolással és az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított érték megtérítésével
  - Teljeskörű hozzájáruló nyilatkozat (esetlegesen kötbér kikötésével) az Önkormányzat által megvalósítani kívánt felújítások, karbantartások és beruházások végrehajtásáról
  - Mindkét fél részére szóló kötelezés a tulajdonközösséget megszüntető pertől való elállásra és az eddig felmerült perköltség saját maguk viselésére
  - Az Alapító Okirat módosítására a megállapodás következtében beállott (és egyéb eddig át nem vezetett) változások szerint
5. A megállapodásról szóló előterjesztés benyújtása a Képviselő-testület felé oly módon, hogy a megállapodás meghiúsulása esetén a tulajdoni perben továbbra is a beépített rész külön tulajdonba kerülését javasolja a Képviselő-testület.
6. A megállapodás elfogadása érdekében Társasházi Közgyűlés összehívása és elvi határozathozatal.
7. Elfogadás esetén az Alapító Okirat módosításáról szóló döntés meghozatala (a padláster közös tulajdonból külön tulajdonba helyezéséről), a megállapodás aláírása, a változási vázrajz záradékolása, és a megállapodás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban. Elutasítás esetén a tulajdonjogi per folytatása az 5. pontban foglaltak szerint.

A Tisztelt Képviselő-testület a fentieket elfogadva az alábbi elvi döntést hozta:

**„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete 77/2018. (III.13.) határozata a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti társasház közös tulajdon megszüntetése iránti perben egyezség megkötéséről és alapító okirat módosításáról szóló elvi döntés meghozataláról**

*A Képviselő-testület úgy dönt, hogy*

**I.** ingatlanforgalmi értékbecslés ismeretében **megállapodást kíván kötni** a 1239 Budapest, Grassalkovich 162. szám alatti társasház társtulajdonosaival oly módon, hogy a jelenleg IX. számú közös tulajdonként jelölt padláster a 10. számú albetéthez kerül hozzácsatolásra, a közös tulajdonrész forgalmi értékének tulajdoni arányok szerinti megtérítésével.

**II.** felkéri a Polgármestert a szükséges vázrajzok, ingatlanforgalmi értékbecslés és a megállapodás tervezetének elkészítésére és ezek ismeretében új Képviselő-testületi előterjesztés benyújtására

**Határidő:** 2018. április 30.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester”



A T. Testület a határozat végrehajtási idejét ezt követően 2018. július 31. napjáig meghosszabbította.

### III. A megállapodás tervezetének tartalma és a megtett intézkedések

A fenti határozatban foglaltaknak megfelelően a Hivatal elkészítette a padlástérre vonatkozó felmérési vázrajzot, az igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslést és az egyezséget tartalmazó megállapodás tervezetét.

A felmérés elkészítésében a Geo-Ideál Bt. képviselőjében eljáró Ökrös Endre földmérő, a szakértői értékbecslés elkészítésében Pusztai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő, a megállapodás elkészítésében Dr. László Jenő ügyvéd működött közre.

A 2018. április 20. napján kelt szakértői vélemény megállapítása szerint a 186049 hrsz.-ú, természetben: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatt található társasház padlástérének fajlagos négyzetméterenkénti ára **43.944,- Ft/m<sup>2</sup> összegben állapítható meg.**

Ennek megfelelően a teljes padlástér értékét Szakértő úr  $43.944,- \text{ Ft./m}^2 \times 683 \text{ m}^2 =$   
**30.000.000,- Ft. összegben, azaz harmincmillió forint összegben becsüli**

**A tárgyi értékbecslés alapján a tulajdoni illetőségek forgalmi értékei a következőképpen alakulnak:**

Alb.	Helyrajzi szám	ajtó	tulajdoni hányad		padlástér vételár	Tulajdonosok	
1.	186049/0/A/1	fszt. 1.	324/10000	81/10000	194 400 Ft	T. H. 1/4	Itv.szerint szorzó 4
				81/10000	194 400 Ft	T. B. 1/4	
				162/10000	583 200 Ft	T. J-né (sz. M.G.) 2/4	
2.	186049/0/A/2	fszt. 2.	478/10000	239/20000	286 800 Ft	T. H. 1/4	szorzó 4
				239/20000	286 800 Ft	T. B. 1/4	
				239/10000	860 400 Ft	T. J-né (sz. M. G.) 2/4	
3.	186049/0/A/3	fszt. 3.	452/10000	452/10000	1 356 000 Ft	Dr. S. Sz. 1/1	
4.	186049/0/A/4	fszt. 4.	542/10000	271/10000	569 100 Ft	O. F. J. 1/2	szorzó 6 szorzó 6
				271/10000	569 100 Ft	O. M. 1/2	
					243 900 Ft	<i>id. O. F. haszonélvező</i>	
					243 900 Ft	<i>O. F.-né haszonélvező</i>	
5.	186049/0/A/5	I.em. 1.	337/10000	337/10000	1 011 000 Ft	V. J. 1/2	
6.	186049/0/A/6	I.em. 2.	371/10000	371/10000	1 113 000 Ft	V. L. 1/1	
7.	186049/0/A/7	I.em. 3.	435/10000	435/10000	1 305 000 Ft	T. K.-né (sz. Zs. A.) 1/1	
8.	186049/0/A/8	I.em. 4.	449/10000	449/10000	1 077 600 Ft	G. V. 1/1	

					269 400 Ft	G. Gy-né haszonélvező	szorzó 4
9.	186049/0/A/9	I.em. 5.	238/10000	238/10000	714 000 Ft	kk. Sz. B. M. 1/1 K. A. A. törvényes képviselő	
12.	186049/0/A/12		327/10000	327/10000	981 000 Ft	GO-KVOTA Építőipari és Szolgáltató Kft.	
13.	186049/0/A/13		438/10000	438/10000	1 314 000 Ft	GO-KVOTA Építőipari és Szolgáltató Kft.	
<b>Összes magántulajdon:</b>			<b>4391/10000</b>	<b>4391/10000</b>	<b>13 173 000 Ft</b>		

10.	186049/0/A/10		3238/10000		9 714 000 Ft	Bp. Főv. XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata
11.	186049/0/A/11		2371/10000		7 113 000 Ft	Bp. Főv. XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata
<b>Összesen magán+ök:</b>			<b>10000/10000</b>		<b>30 000 000 Ft</b>	

Az Önkormányzatnak a fenti számítás alapján tehát 13.173.000,- Ft. összeget kell megfizetnie a Társasház tulajdonostársai felé a fenti megosztás szerint, közös tulajdon megszüntetését követő megváltás jogcímén.

Tájékoztatom a T. Testületet, hogy a megállapodás tervezetében a Testület által igényelt kikötések maradéktalanul szerepelnek, valamint az eljárásrend az elvi határozat meghozatalakor felsoroltak szerint kerül végrehajtásra. Figyelemmel arra, hogy ezt a II. pontban részletesen kifejtettük, megismétlésétől jelen pontban eltekintünk.

**Tájékoztatom kell a T. Testületet, hogy a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti társasház tulajdonostársaival szembeni tulajdonközösséget megszüntető per az Önkormányzat jogi képviselőjének 2018. május 24-i szóbeli tájékoztatása alapján megszűnt. A per megszüntetésének oka a tulajdonosváltás miatti kötelező perbehívás elmaradása, amelyre a bíróság álláspontja szerint – az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint – perkapun keresztül megküldött végzésben hívták fel Dr. László Jenő ügyvédet. Ügyvéd Úr tájékoztatása alapján ilyen tartalmú okiratot perkapun keresztül nem kapott, ennek megfelelően a megszüntetés ellen a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvényben foglalt (régi Pp.) jogi lépésekkel fog élni.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen!

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete  
...../2018. (VI.05.) határozata a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti  
társasház közös tulajdon megszüntetése iránti perben egyezség megkötéséről:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

**„A” változat**

- I. **megköt**i a peren kívüli megállapodást a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti társasház tulajdonostársaival oly módon, hogy a jelenleg IX. számú közös tulajdonként jelölt padlástér a 10. számú önkormányzati albetéthez kerül hozzácsatolásra. A közös tulajdonként jelölt padlástér forgalmi értékét – a tulajdonostársak részére, tulajdoni illetőségeinek arányában – szakértői értékbecslés alapján 13.173.000,- Ft., azaz tizenhárommillió-egyszázhetvenháromezer forint összegben megfizeti.
- II. felkéri a Polgármestert a határozat melléklete szerinti megállapodás aláírására azzal, hogy az I. pontban foglaltakon kívül a szerződés aláírásakor az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet

**Határidő:** 2018. szeptember 30.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**„B” változat**

- I. **nem kíván peren kívüli megállapodást kötni** a 1239 Budapest, Grassalkovich 162. szám alatti társasház tulajdonostársaival
- II. felkéri a Polgármestert az Önkormányzat jogi képviselőjének értesítésére és a tulajdonközösséget megszüntető per folytatására

**Határidő:** 2018. szeptember 30.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

A javaslatot a Képviselő-testület eredeti hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

**Budapest, 2018. május 24.**

**Dr. Spiegler Tamás LL.M**  
**osztályvezető**  
**az előterjesztés készítője, előterjesztő**

**Mellékletek:**

1.