



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

---

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**javaslat a ..... hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím) szám  
alatti ingatlanon található felépítmények tulajdonjogának rendezésére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Pósán Szilvia telekgazdálkodó
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész Polonkai Zoltánné
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2016. július 5.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

## **Tisztelt Képviselő - testület!**

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonát képezi a ..... hrsz.-ú, természetben a (cím). szám alatt található 909 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan korábban a Magyar Állam tulajdonában és a XX. ker. Tanács V.B. kezelésében volt, később a vagyontádasági eljárást követően a Pesterzsébeti, majd a Soroksári Önkormányzat tulajdonába került.

1996. évben a használat oly módon került időlegesen rendezésre, hogy haszonbérleti, majd bérleti szerződéseket kötött a tulajdonos Önkormányzat a használókkal.

Az ingatlanon épült épületre vonatkozóan hagyatékátadó végzéseket nyújtottak be az ingatlan birtokában lévők a tulajdonos Önkormányzat részére annak érdekében, hogy a felépítmény jogutódai részére a bérleti szerződések megkötésre kerüljenek. A szerződések „átírása” több alkalommal megtörtént azonban, a felépítmények tulajdonjoga nem került tisztázásra.

A hiteles ingatlan-nyilvántartás szerint a „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan tulajdonjoga az Önkormányzat tulajdonát képezi, azonban a használók arra hivatkoznak, hogy – tekintve, hogy az épületet ők vagy jogelődjük építették, illetve öröklés vagy adásvétel jogcímén szerezték - az ő tulajdonukat képezi.

Az Önkormányzat 2007. január 1. napjától kezdődően határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a tulajdonában lévő ..... hrsz.-ú 909 m<sup>2</sup> területű ingatlan területére P. J. A., P. K. J. és E. B.-né bérlőkkel. A szerződés 2009. január 1. napjától módosításra került, a terület csökkentve lett 709 m<sup>2</sup> nagyságra, tekintettel arra, hogy az ingatlan egy része rézsú és nem lehet hasznos területként használni. A szerződésben rögzítésre került bérleményen található egy 40 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény, amely – a bérlők 2009. június 19. napján tett nyilatkozata szerint – az ő tulajdonukat képezi.

P. K. J., E. B.-né szül. P. R. J. és néhai P. J. A. örökösei: P. Cs. és P. R. J. (a továbbiakban: Bérlők) az általuk bérelt, illetve használt területen található felépítmény helyzetének rendezése érdekében kérelmet nyújtottak be Önkormányzatunkhoz. Az ingatlant jelenleg nem lakják, de rendbe tartják. Bérlők levelükben abban szeretnének döntést, hogy a tárgyi ingatlant megvásárolhassák, vagy az Önkormányzat tegyen vételi ajánlatot az általuk végzett értéknövelő tényezők anyagi megváltására.

A kialakult állapot rendezése érdekében a Képviselő-testület úgy határozott, hogy megfelelő bizonyítottság mellett használati megállapodást köt, melyben vállalja megtéríteni az Önkormányzat gazdagodását azoknak a bérlőknek, akik bizonyítani tudják, hogy a hiteles ingatlan-nyilvántartás adatai ellenére a felépítmény nem az Önkormányzat tulajdona.

A Képviselő-testület 23/2015. (I. 20.) határozata szerint a bizonyításhoz szükséges, hogy az építmény tartós fennmaradását igazoló igazságügyi szakvélemény mellett eredeti, vagy közjegyző által hitelesített

- feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős építési engedély,
- vagy feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős használatba vételi engedély,
- vagy feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős fennmaradási engedély,
- vagy ügyvéd előtt készített, általa ellenjegyzett adásvételi szerződés,
- vagy ügyvéd előtt készített, általa ellenjegyzett ajándékozási szerződés,
- vagy jogerős közjegyzői hagyatékátadó végzés,
- vagy az az 1994. év előtti adás-vételi szerződés, amelyek ügyvéd, vagy közjegyző által nincsenek ellenjegyezve, de két tanú által hitelesen ellenjegyzett

dokumentumok álljanak rendelkezésre.

## 2. Az Önkormányzat gazdagodásának elismerésére elfogadható okiratok:

1.

néhai P. J. 2005. november 28. napján jogerőre emelkedett ..... számú hagyatékátadó végzése, melyben a ..... helyrajzi számú, természetben a (cím). szám alatti ingatlanon lévő felépítmény 1/1 tulajdoni hányadát P. J. A., P. K. J. és E. B.-né szül.: P. R. J. örökösök örökölték.

**A hagyatéki végzés eredeti.**

2.

néhai P. J. A. 2014. november 14-én jogerőre emelkedett ..... sz. hagyatékátadó végzése, melyben a ..... hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozó Bérleti szerződésből eredő jogok és kötelezettségeket megörökölte P. R. J. és P. Cs.

**A hagyatéki végzés eredeti.**

A fenti okiratok az 56 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépületre vonatkoznak.

## 3. A szakértői vélemény megállapításai

Az ingatlanon a 2016. 06. 09. napján készül Felmérési vázrajz alapján 4 db építmény és egy nyitott szín található (56 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház, 10 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup> nagyságú melléképületek és 23 m<sup>2</sup> területű nyitott szín).

Igazságügyi szakértői szakvélemény, mely az ingatlanon található építményekre az alábbi minősítést adta:

Az ingatlanon lévő felépítmények közül a lakóépület tartós fennmaradásra alkalmassá válhat felújítást követően, de gazdaságos felújításának megvalósítása kétséges. Az ingatlanon található további építmények tartós fennmaradásra nem alkalmasak.

Az igazságügyi szakértő szakvélemény értékbecslése, mely a felépítmények műszaki értékét az alábbiak szerint határozza meg:

<i>Épületrész</i>	<i>Terület (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Avultsági tényező</i>	<i>Műszaki érték (Ft)</i>
<i>1. jelű lakóépület</i>	56	120.000,-	0,30	2.016.000,-
<i>2. jelű melléképület</i>	10	20.000,-	0,10	20.000,-
<i>3. jelű melléképület</i>	23	80.000,-	0,10	184.000,-
<i>4. jelű melléképület</i>	36	80.000,-	0,05	144.000,-

A 2007. január 1. napjától, illetve a 2009. január 1. napjától hatályos határozatlan idejű, jelenleg is hatályban lévő bérleti szerződés 9. pontja értelmében:

*„A bérlők jogosultak a saját költségükön a bérbeadó írásbeli előzetes hozzájárulásának beszerzését követően a bérleményben olyan építési, ill. átalakítási munkákat végezni, amelyek a bérlemény rendeltetésszerű használatát elősegítik, vagy használhatóságát növelik. Felek megállapodnak abban, hogy a bérlők az elvégzett átalakítás címén megtérítési igénnyel nem léphetnek fel a bérbeadóval szemben.”*

#### **4. Jogi háttér:**

1. **Ráépítés:** Ráépítőnek azt nevezzük, ha valaki – anélkül, hogy erre jogosult lenne - más (jelen esetben az Önkormányzat, korábban a Magyar Állam) tulajdonában álló, idegen földre épít.

1.1 **Rosszhiszemű Ráépítő:** ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell/kellett, hogy az építkezésre nem jogosult.

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

1.2. **Jóhiszemű Ráépítő:** ha birtokában van az építéshez szükséges hatósági engedélyeknek, tulajdonosi hozzájárulásnak.

(teljes körű, végleges, feltétel nélküli építési, használatba vételi, illetve fennmaradási engedély egy esetben sem áll Soroksár Önkormányzatának - feltehetően a bérlőkére sem - rendelkezésére)

**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 ráépítőt kötelezheti a földnek, illetőleg - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének a megvásárlására.*

*(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 levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása 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. § (1)** Ha a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni; ha pedig a ráépítő földhasználati jogot szerzett, a föld használatáért köteles ellenértéket fizetni. Ha a ráépítő nem szerzi meg az egész föld tulajdonjogát, a ráépítéssel okozott értékcsökkenésért is köteles a földtulajdonosnak kártalanítást fizetni.

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

(3) A ráépítésre egyébként a túlépítés szabályait kell megfelelően alkalmazni.

**109. § (1)** Ha a tulajdonos jóhiszeműen földjének határain túl építkezett, a szomszéd - választása szerint - követelheti, hogy a túlépítő

a) a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást,

b) a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható, vagy

c) az egész földet vásárolja meg.

(2) A szomszéd az egész földjének megvásárlását akkor követelheti a túlépítőtől, ha

a) a föld fennmaradó része a túlépítés következtében használhatatlanná válik,

b) a földdel kapcsolatos valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása a túlépítés következtében lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik.

**110. § (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 a 109. § (1) bekezdésében meghatározottakon kívül - választása szerint - követelheti, hogy a túlépítő

a) saját földjét és az épületet a gazdagodás megtérítése ellenében bocsássa tulajdonába, vagy

b) az épületet bontsa le.

(2) A szomszéd az épület lebontását akkor követelheti, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik. A lebontás és az eredeti állapot helyreállításának költségei a túlépítőt terhelik; megilleti azonban a beépített anyag elvitelének a joga.

**111. § (1)** A bíróság a túlépítés következményeit a szomszéd választásától eltérően is megállapíthatja; nem alkalmazhat azonban olyan megoldást, amely ellen mindkét fél tiltakozik.

Egyéb rendelkezések:

A Képviselő-testület 23/2015. (I.20.) határozata, melyben a felépítmények tulajdonjogának igazolására alkalmas, elfogadható dokumentumok körét határozta meg, illetve a 83/2015. (II.17.) határozat, mellyel a Képviselő-testület a „Használati Megállapodás” mintáját fogadta el, és hatalmazta fel a Polgármestert a használati megállapodások aláírására.

A 83/2015. (II.17.) határozatban a Képviselő-testület úgy döntött, hogy a használati megállapodás megkötése érdekében felmerülő és szükséges költségeket megelőlegezi 170.000 Ft+ÁFA/megállapodás összegig.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatban felmerült, megelőlegezett költség: Bruttó 234.950 Ft.

Javasolom, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel kerüljön megszüntetésre, az ingatlanon található, 56 m<sup>2</sup> alapterületű épület műszaki értékének a bérlők részére történő megtérítésével.

A Tisztelt Képviselő-testület a jelen ügyben a döntési hatáskörét nem ruházta át, erre tekintettel a döntés Tisztelt Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztett határozati javaslat elfogadására,

## Határozati javaslat:

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016. (VII. 05.) határozata a ..... hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlanon található felépítmények tulajdonjogának rendezésével kapcsolatos döntéseiről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I.** elismeri Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata gazdagodását a ..... hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlanon található 56 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház tekintetében, néhai P. J. 2005. november 28. napján jogerőre emelkedett ..... számú hagyatékátadó végzése, néhai P. J. A. 2014. november 14. napján jogerőre emelkedett 11059/Ú/897/2014/4 sz. hagyatékátadó végzés és a 2016. június 14-én kelt igazságügyi szakértői szakvélemény alapján az alábbi műszaki értékkel:  
56 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület műszaki értéke: a.) 2.016.000,- Ft  
b.) .....
- II.** a 2009. január 1. napjától hatályos szerződés 9. pontjára tekintettel nem ismeri el Soroksár Önkormányzata gazdagodását a ..... hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlanon található 4 db melléképület tekintetében.
- III.** Soroksár Önkormányzata megkívánja szüntetni a ..... hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést, az ingatlanon található, 56 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület műszaki értékének a bérlők részére történő megtérítése mellett.
- IV.** a lakóépület műszaki értékének a bérlők részére történő megtérítéséhez szükséges fedezetet Soroksár Önkormányzata 2016. évi költségvetésében a „K62-00 Ingatlan vásárlás” soron rendelkezésre áll.
- V.** felkéri a Polgármestert, hogy az érintetteket értesítse a Képviselő-testület döntéséről, továbbá hogy a bérleti szerződés megszüntetése és a lakóépület műszaki értékének a bérlők részére történő megtérítése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2016. szeptember 30.

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

Budapest, 2016. június 14.

**Pósán Szilvia**  
telekgazdálkodó  
az előterjesztés készítője

**dr. Gróza Zsolt**  
osztályvezető  
előterjesztő

#### Mellékletek:

1. Egyeztető lap;
2. Ügyfél kérelme;
3. Felépítmény tulajdonjogot igazoló iratok
4. Felmérési vázrajz;
5. Igazságügyi szakértői vélemény

**Egyeztető lap**

**„Javaslat a ..... hrsz.-ú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím).  
szám alatti ingatlanon található felépítmények tulajdonjogának rendezésére”  
című előterjesztéshez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: Tóth András mb. főépítésszel.

Észrevételt nem teszek

Budapest, 2016. június 20.

.....  
Tóth András  
mb. főépítész

2. Az előterjesztés egyeztetve: Polonkai Zoltánné Pénzügyi Osztályvezetővel

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2016. június 21.

.....  
Polonkai Zoltánné  
Pénzügyi Osztályvezető