



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

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 186716 hrsz.-ú, természetben: 1239 Budapest, Haraszti út 26. szám alatti ingatlanon található „büfé” vonatkozásában vételi ajánlat megtételére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző, osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző, osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Városüzemeltetési Osztály  Dragóner Attila ügyvezető Soroksár Sport Club Kft.
<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. december 4.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte</b>	-

## Tisztelt Képviselő- testület!

Ahogy az Önök előtt is ismert, Soroksár közigazgatási területén számos olyan, az Önkormányzat tulajdonában álló, bérleti szerződés keretében vagy egyéb módon hasznosított ingatlan található, melyeken lévő felépítményeket az ingatlanok bérlői saját tulajdonuknak tekintik hivatkozással arra, hogy azokat ők, vagy jogelődeik 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.

Jelen előterjesztés tárgya a 186716 helyrajzi számú, természetben: 1239 Budapest, Haraszi út 26. szám alatt található „kivett sportpálya, büfé” művelési ágú ingatlan, amely 1/1 arányban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonát képezi. Az ingatlanon több felépítmény is található, ezek tulajdoni viszonya a legtöbb esetben rendezett. Az ingatlanon található továbbá egy – a Geo-Ideál Bt. által végzett felmérés alapján – 106 m<sup>2</sup> alapterületű épületből, 19 m<sup>2</sup> alapterületű toldaléképületből és 51 m<sup>2</sup> alapterületű teraszról álló „melegkonyhás büfé” felépítmény, amely tulajdonjogi szempontból a mai napig rendezetlen.

A felépítményre Sz. Sz. (született: ....., ....., ..... utca ..... szám alatti lakos) és ifj. Sz. L. (született: ....., ..... szám alatti lakos) formálnak tulajdonjogi igényt az alábbiak szerint:

Szóbeli tájékoztatásuk alapján a felépítményt édesapjuk néhai SZ. L. vásárolta meg 1997-ben egy magánszemélytől. Ezt követően a felépítményhez hozzáépített, azon felújítási munkálatokat végzett saját költségen. A felépítményt – a megfelelő hatósági engedélyekkel – melegkonyhás büféként üzemeltette haláláig. A felépítmény alatti földterületet a Soroksári Sport Club Kft.-től, korábban jogelődjétől a Soroksári Torna Egyesülettől bérleti szerződés keretében használta. Miután Sz. L. elhunyt, a felépítmény hagyatékátadó végzéssel néhai Sz. L-né (született: B. E. K.) „tulajdonába” került. Néhai Sz. L-né elhalálózását követően a felépítményről a dr. Majorné dr. Pelyhe Enikő közjegyző-helyettes által kiállított 11053/Ü/2908/2017/9. hagyatékátadó végzés I/2. pontja rendelkezik oly módon, hogy azt 1/2-1/2 arányban ifj. Sz. L. és Sz. Sz. tulajdonába utalja öröklés jogcímén.

### **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. Rosszhiszemű ráépítő: ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell/ kellett, hogy az építkezésre nem jogosult.
3. Jóhiszemű ráépítő: ha birtokában van az építéshez szükséges hatósági engedélyeknek tulajdonosi hozzájárulásnak.

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 megszerhető- 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) ***Állami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni,*** és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 2001-ig a Magyar Állam tulajdonában állt, ezáltal a fentiekben hivatkozott jogszabály jelen esetkörre is alkalmazandó. Megjegyzendő azonban, hogy a Polgári Törvénykönyv 138.§ (2) bekezdése 1992. május 17. napjáig volt hatályban, azaz az ezt követően végzett ráépítésre az általános szabályok vonatkoznak.

Tekintettel arra, hogy az alapépület feltételezhetően 1992 előtt létesült, a hozzáépítés pedig ezen időpontot követően, a gazdagodási eljárás csak részben – a főépület vonatkozásában – lenne lefolytatható. A további épületrészek esetében egy, az örökösök által indítható tulajdonjog megállapítása iránti perben nem kizárható a tulajdonjog megállapítása.

**Összefoglalóan azon okból kifolyólag, hogy az örökösök a felépítmény vonatkozásában rendelkeznek a Képviselő-testület 96/2017. (III.14.) határozatában foglalt okiratokkal (Soroksár Önkormányzata által készített igazságügyi szakvélemény és jogerős közjegyzői hagyatékátadó végzés), valamint elkerülendő a tulajdonjog megállapításával kapcsolatos esetleges polgári peres eljárást, javasoljuk a felépítmény vonatkozásában vételi ajánlat megtételét az igazságügyi szakértői értékbecslés szerinti összegben.**

A Pusztai Szakértői és Mérnökiroda Kft. által 2018. november 22. napján kelt igazságügyi szakértői vélemény releváns megállapításai a felépítmény vonatkozásában:

- Főépület:** Favázás szerkezetű, kívülről lambéria és OSB lap burkolattal, kívülről lambéria, OSB, pozdorja és gipszkarton burkolattal. Az épületnek önálló földeme nincs, a függőleges térelhatárolást a szaruzat alsó síkjára erősített burkolat és álmennyezet biztosítja. Szálas hőszigetelő anyaggal burkolt. Faszerkezetű nyeregteretű található rajta, amely cserepes fémlemezfedéssel rendelkezik. Faszerkezetű nyílászárókkal rendelkezik, hőszigetelt üvegezéssel. Vegyes padlóburkolat található (kerámia és PVC). Elektromos és vízhálózatra rákötésre került az épület, a szennyvíz helyi szennyvíztárolóba ürül. A melegvizet villanybojler állítja elő. A fogyasztótérben kandalló létesült, az épületnek önálló fűtésrendszer nincs. A temperálást időszakosan hőszugárzók és a klímaberendezés biztosítja. A felmérési vázrajzhoz képest (106 m<sup>2</sup>) a nettó alapterület 90 m<sup>2</sup>.
- Toldalék raktár:** Az épületnek önálló földeme nincs, a függőleges térelhatárolást a szaruzat alsó síkjára erősített burkolat biztosítja. Faszerkezetű félnyeregteretű található rajta, amelyre bitumenes hullámlemez fedés került. Beépített nyílászárók egyszerű ajtók és ablakok, a padlóburkolat mázas kerámia. Az épületrész fűtetlen, elektromos hálózat kialakításra került, továbbá egy hidegvizes falikút is létesült. Nettó alapterülete: 16 m<sup>2</sup>.
- Alagsori szint helyiségei:**
  - Nyitott terasz: Betonozott terület, fémszerkezetű védőkorrálattal. 51 m<sup>2</sup>.
  - Fedett terasz: Betonozott terület, fémszerkezetű védőkorrálattal. 21 m<sup>2</sup>.
  - Alagsori raktár: Szilárd falazatú, vasbeton szerkezetű földemmel. Villannyal és szennyvízelvezetéssel ellátott. Légh Kondicionáló került felhelyezésre, ablak nincs. 20 m<sup>2</sup>.
  - Alagsori vizesblokk: Férfi és női vizesblokk. WC, piszoár, hideg vizes kézmosók). Szilárd falazatú, vasbeton szerkezetű földemmel. Csempével burkolt. Villannyal és szennyvízelvezetéssel ellátott. Fűtése nincs. 15 m<sup>2</sup>.

A tárgyi felépítmény forgalmi értékét Szakértő Úr költség alapú módszerrel 5.000.000,- Ft. értékben, hozamszámítással meghatározott módszerrel 4.400.000,- Ft. értékben, ezen értékek súlyozásával:

**4.500.000,- Ft.-ban**  
**azaz négymillió-ötszázezer forint összegben becsüli.**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 186716 hrsz.-ú ingatlan vagyongazdálkodási szerződés keretében a Soroksári Sport Club Kft. részére hasznosításra átadásra került, ezért a felépítmény megvásárlása esetén annak átadásáról külön nem szükséges döntést hozni, figyelemmel arra, hogy a felépítmény a tulajdoni lapon feltüntetésre került.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet döntésének meghozatalára.

#### **Határozati javaslatok:**

1.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (XII.04.) határozata a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság hatáskörének visszavonásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra - a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzata 3. melléklet 3.3.1. pontjában meghatározott - átruházott hatáskörét a 186716 hrsz.-ú, természetben: 1239 Budapest, Haraszti út 26. szám alatti ingatlanon található „büfé” vonatkozásában vételi ajánlat megtételére irányuló javaslat tárgyában a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (4) bekezdése alapján visszavonja.

2.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő -testületének .../2018. (XII.04.) határozata a 186716 hrsz.-ú, természetben: 1239 Budapest, Haraszti út 26. szám alatti ingatlanon található „büfé” vonatkozásában vételi ajánlat megtételéről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

**I. vételi ajánlatot tesz** a 186716 helyrajzi számú (természetben: 1239 Budapest, Haraszti út 26. szám alatt található) ingatlanon lévő nettó 90 m<sup>2</sup> alapterületű főépületből, 16 m<sup>2</sup> toldalék raktárból, 72 m<sup>2</sup> fedett és fedetlen teraszról és 35 m<sup>2</sup> raktár és vizesblokkból álló „melegkonyhas büfé” felépítményre – igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján – **4.500.000,- Ft. azaz négymillió-ötszázezer forint összegben.**

**II.** felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat közzétételére és annak elfogadása esetén az adásvételi szerződés megkötésére.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2019. január 31.

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

Budapest, 2018. november 19.

**dr. Spiegler Tamás**  
**mb. aljegyző, osztályvezető**  
**az előterjesztés készítője, előterjesztő**