



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület 185005/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó
használati megállapodás megkötésére**

Előterjesztő:	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Kovács Mihályné osztályvezető-helyettes dr. László Jenő ügyvéd
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2015. november 10.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő - testület!

A tisztelt Képviselő-testület több esetben is tárgyalta, az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokon található „magántulajdonú” felépítmények ügyét.

Előzmények röviden:

Soroksár Önkormányzatának tulajdonában több olyan ingatlan is található, melynek a hiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület”, azonban a telken levő felépítményeket a bérlők sajátjuknak tekintik, sajátjukként kezelik vagy ők, illetve elődeik építették azokat.

A felépítmény alatti földterületet és a hozzá tartozó kerített udvart, kertet, földet Soroksár Önkormányzata bérleti és haszonbérleti szerződéssel hasznosítja, hasznosította.

A bérlők és haszonbérlők a felépítményeket egymás között eladták (melyhez több esetben ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés is volt), illetve megörökölték, vagy elajándékozták azokat.

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.

A Budapest XXIII. kerület szám alatti (185005/2 hrsz.) ingatlan tulajdoni lap szerint 1200 m² alapterületű, „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű belterületi ingatlan, mely Soroksár Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll. (A tulajdoni lap szerint a felépítmény is az Önkormányzaté)

Az ingatlanon 1 db építmény található, mely 3 részre különül el.

Ezek: 110 m² területű lakóház, 31 m² gazdasági épület és 12 m² tető nélküli toldalék.

A 110 m² lakóház további két épületrészre tagozódik. Eredeti építésű 56 m² lakóépületre és egy 54 m² lapos-tetős bővítmény építményre.

I.

Az építményekkel kapcsolatban az alábbi dokumentumok állnak rendelkezésre:

1.

a) néhai T. Jné 1995. március 1-jén jogerőre emelkedett 01153 Kjö. 48/1995/3 sz. hagyatékátadó végzése, melyben a 185005 hrsz.-ú (megosztás előtti helyrajzi szám) állami telken levő *hétvégi házas ingatlan egészét* megörökölte H. Gyné.

b) A fenti hagyatéki végzés, 1995. május 4-én jogerőre emelkedett 01153 Kjö. 48/1995/4. sz. javító végzése, melyben a hagyaték tárgya kerül javításra *lakóház felépítményre*.

A hagyatéki végzések közjegyző által hitelesítettek. (végzések a lakóházak alapterületét nem jelölik meg)

2.

Ügyvéd által ellenjegyzett, 1996. március 29. napján kelt adásvételi szerződés, melyben az 1.- és 2. pontok szerint megörökölt lakóházas felépítményt H. Gyné értékesítette Gy. F. és Gy. Fné részére.

Az okirat eredeti.

3.

Néhai Gy. F. 2009. október 12-én jogerőre emelkedett 11058/Ü/426/2009/10 hagyatékátadó végzése, melyben Gy. F. 1/2-ed arányú tulajdonát képező felépítményt megörökölte:

Oné Gy. F.	1/3-ad,
Gy. F. (ifj.)	1/3-ad,
Gy. Á.	1/3-ad

tulajdoni arányban, a túlélő házastársa, özv. Gy. Fné özvegyi haszonélvezeti jogával terhelt.

Az okirat eredeti.

A felépítmény tulajdonjoga az örökléssel változott, azaz:

3/6-od tulajdoni hányad özv. Gy. Fné, 1/6 - 1/6 - 1/6-od arányban özv. Gy. Fné özvegyi haszonélvezeti jogával terhelt O.né Gy. F., Gy. F. (ifj.) és Gy. Á. vált tulajdonossá.

4.

Rendelkezésre állnak továbbá - a 2009. október 12-én jogerőre emelkedett hagyatéki végzés után - egymás között készült adásvételi szerződések, melyek ügyvéd által ellenjegyezve nincsenek, így a Képviselő-testület 23/2015.(I.20.) határozatában meghatározott okiratok tartalmi követelményeinek nem felelnek meg.

5.

Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata Jegyzőjének II/1677-6/2013 sz. „fennmaradási és tovább építési engedély iránti kérelem elutasítása” tárgyú határozata a tárgyi ingatlanon levő kb. (!!!) $38 \text{ m}^2 + 4,8 \text{ m}^2$ (valóságban 54 m^2) bővítménnyel kapcsolatos eredeti állapot helyreállításáról. (bontás elrendeléséről)

A kötelezett ifj. Gy. F.. Határidő 365 nap. (2015. február 19.)

A bontás a mai napig nem történt meg.

II.

Igazságügyi szakértői szakvélemény, mely az 56 m^2 eredeti lakóépületre, az 54 m^2 lapos-tetős bővítmény építményre és a 31 m^2 gazdasági épületre az alábbi minősítést adta:

„A lakhatást és a lakhatást kiegészítő funkciók figyelembe vételével, a tárgyi ingatlanon lévő felépítmények, műszaki szempontból a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasak.”

(a 12 m^2 tető nélküli építmény – az álló falak – nem kerültek minősítésre)

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

- 56 m^2 eredeti lakóépület: 6.272.000 Ft,

- 54 m^2 lapos-tetős bővítmény felépítmény: 6.804.000 Ft,

- 31 m² gazdasági épület:

930.000 Ft.

III.

Az Önkormányzat gazdagodásának elismerésére elfogadható okiratok:

1. néhai T. Jné 1995. március 1-jén jogerőre emelkedett 01153 Kjö. 48/1995/3 sz. hagyatékátadó végzése, (örökölt: H. Gyné)
2. 1995. május 4-én jogerőre emelkedett 01153 Kjö. 48/1995/4. sz. javító végzése,
3. 1996. március 29. napján kelt adásvételi szerződés, (Vevők: Gy. F. és Gy. Fné)
4. néhai Gy. F. 2009. október 12-én jogerőre emelkedett 11058/Ü/426/2009/10 hagyatékátadó végzése
5. igazságügyi szakértői szakvélemény.

A fenti okiratok az 56 m² alapterületű eredeti lakóépület és a 31 m² alapterületű gazdasági épületre vonatkoznak.

Az 54 m² területű lapos-tetős bővítményre a bontást jogerősen elrendelte Csepel Önkormányzatának Jegyzője. A 12 m² alapterületű építmény „falak” rendeltetése nem állapítható meg.

(Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a 185005/2 hrsz.-ú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képező 185005 hrsz.-ú ingatlan megosztásával alakult ki.

A házsámok a szerint változtak (37, 39, 41), hogy a Földhivatal mit tüntetett fel a tulajdoni lapon. Az ingatlan házsámozása a Földhivatalnál jelenleg felülvizsgálat alatt van.)

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 az elfogadható dokumentumok körét határozta meg, illetve a 83/2015. (II.17.) határozat, mellyel a Képviselő-testület a „Használati Megállapodás”-t fogadta el, és hatalmazta fel a Polgármestert az aláírására.

A 83/2015. (II.17.) határozatban a költségek megelőlegezését is (170.000.- Ft összegig) vállalta a Képviselő-testület.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatban felmerült, megelőlegezett költség: Bruttó 171.450,- Ft.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet döntésének meghozatalára.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2015. (XI.10.) határozata a Budapest XXIII. 185005/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó használati megállapodás megkötéséről

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

I. az előterjesztés mellékletét képező használati megállapodás használók általi elfogadása és aláírása esetén elismeri gazdagodását a Budapest XXIII. kerület 185005/2 hrsz.-ú 1200 m² területű ingatlanon található 56 m² alapterületű lakóház, és a 31 m² alapterületű gazdasági épület tekintetében, néhai T. Jné 1995. március 1-jén jogerőre emelkedett 01153 Kjö. 48/1995/3 sz. hagyatékátadó végzés, az 1995. május 4-én jogerőre emelkedett 01153 Kjö. 48/1995/4. sz. javító végzés, az 1996. március 29. napján kelt adásvételi szerződés, néhai Gy. F. 2009. október 12-én jogerőre emelkedett 11058/Ü/426/2009/10 hagyatékátadó végzése és a 2015. április 16-án kelt igazságügyi szakértői szakvélemény alapján az alábbi műszaki értékkel:

1. 56 m² lakóépület műszaki értéke:

a.) 6.272.000.-

b.)

2. 31 m² gazdasági épület

a.) 930.000.-

b.)

Felkéri a Polgármestert özv. Gy. Fnével, Oné Gy. F.val, Gy. F.el (ifj.) és Gy. Á.nal történő Használati Megállapodás megkötésére azzal, hogy annak tartalmától az Önkormányzat érdekeit nem sértve, a II.1., II.3. és a III.4. pontok kivételével eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. március 31.

II. a Budapest XXIII. kerület 185005/2 hrsz.-ú 1200 m² területű ingatlanon, nem elismeri gazdagodását

Felkéri a polgármestert az ingatlan kiürítése iránti peres eljárás megindítására

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. március 30.

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

Budapest, 2015. október 26.

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő

Kovács Mihályné
osztályvezető helyettes
az előterjesztés készítője

Melléklet:

- Tulajdoni lap;
- Hagyatékátadó végzés;
- Adásvételi szerződés;
- Felmérési vázrajz;
- Szakvélemény kivonat;
- Egyeztető lap;
- Megállapodás tervezet.