



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 186552/7 helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. Háló u. 13. (11.)  
szám alatt található ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezésére**

|  |  |
|--|--|
| <b>Előterjesztő:</b>                           | dr. Gróza Zsolt osztályvezető<br>Vagyonkezelési Osztály                                  |
| <b>Az előterjesztést készítette:</b>           | dr. Spiegler Tamás LL.M osztályvezető-helyettes<br>Vagyonkezelési Osztály                |
| <b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b> | Tóth András mb. főépítész<br><br>dr. László Jenő ügyvéd                                  |
| <b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>         | Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság   |
| <b>Testületi ülés időpontja:</b>               | 2017. június 6.  |
| <b>Ellenjegyzők:</b>                           | Vittmanné Gerencsér Judit<br>Szervezési és Ügyviteli osztályvezető                       |
| <b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>           | dr. Dallos Andrea jogtanácsos<br>osztályvezető helyettes<br>Jogi és Koordinációs Osztály |

## Tisztelt Képviselő-testület!

### 1. Az ingatlan bemutatása:

#### **Budapest XXIII. ker. Háló u. 13. (11.) 186552/7 hrsz.**

A tárgyi ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése: kivett, lakóház, udvar. Területe: 486 m<sup>2</sup>. Tulajdonosok: 188/486 tulajdoni arányban J. A. (Bp. XX.....), és 298/486 tulajdoni arányban Soroksár Önkormányzata. (A tulajdoni hányadok m<sup>2</sup> alapúak).

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanra vonatkozóan 2008-ban használati megállapodás került megkötésre, mely az Önkormányzat számára előnytelen tartalmú volt, mert többlehasználatot biztosított J. A. részére az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadához képest. A megállapodás 2015-ben azonnali hatállyal felmondásra került, amelyet J. A. nem fogadott el.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti házszáma: Háló u. 13., azonban a térképmásolaton a Háló u. 11. és 13. számok vannak feltüntetve (egymástól kerítéssel elhatároltak).

A Háló u. 11-ben, oldalhatárra építetten, egy épületben két lakás, a Háló u. 13-ban, szabadon állóan építetten, egy épületben egy lakás található.

Az ingatlanon található felépítmény a térképszelvény szerinti Háló u. 11-ben található, a kétlakásos épület közvetlen utcafronti részén. A két lakást a közösen használt padlásfeljáró választja el egymástól.

A lakás alapterülete a 2015. november 10-én készült földmérés és igazságügyi szakvélemény szerint: *bruttó: 45,32 m<sup>2</sup>, nettó 30,28 m<sup>2</sup>*, plusz 1,5 m<sup>2</sup> a padlásfeljáró területe.

### 2. A felépítmény tulajdonjogviszonya

Az Önkormányzat és Sági Mária között 2007. 04. 16-án kelt bérleti szerződésben Soroksár Önkormányzata elismerte, hogy a 35 m<sup>2</sup> területű lakás S. M. tulajdonát képezi, azonban fenntartjuk azon álláspontunkat, hogy az említett elismerő nyilatkozat az akkor hatályos jogszabályok figyelembevételével jogi álláspontunk szerint érvénytelen.

Figyelemmel a tulajdoni lap szerinti tulajdoni illetőségekre megállapítható, hogy a „kivett, lakóház, udvar” megjelölésű osztatlan közös tulajdon természetbeni használatában J. A. jelentős túlhasználatban van.

A visszas helyzet rendezésére mindkét fél vételi ajánlatot tett az Önkormányzat felé az 1. számú mellékletben megjelölt terület megvásárlására. Tekintettel arra, hogy egy időben két vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya – a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft – bevonásával két eltérő értékbecslés elkészítését kezdeményezte.

A 2016. március 7-én kelt értékbecslés az Önkormányzat teljes tulajdoni hányadára vonatkozóan állapította meg a két értéket, annak függvényében, hogy a földrészlet üres, beépítetlen állapotát, illetőleg beépített állapotát vette-e figyelembe a szakértői állásfoglalás.

1. Budapest XXIII. ker. Háló u. 13. (11.) 186552/7 hrsz. 298/486 tulajdoni hányad  
**üres, beépítetlen állapotban:**  
 $298 \text{ m}^2 \times 13.300,- \text{ Ft/m}^2 = 4.000.000,- \text{ Ft}$  azaz négymillió forint

2. Budapest XXIII. ker. Háló u. 13. (11.) 186552/7 hrsz. 298/486 tulajdoni hányad  
a földrészlet **beépített állapotában:**  
 $4.000.000,- \text{ Ft} \times 0,5$  (értékcsökkentő tényező) =  $2.000.000,- \text{ Ft}$ . azaz kétmillió forint

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy bármely ajánlat elfogadása esetében felmerül a másik fél elővásárlási joga. S. M. esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20.§-a alapján áll fenn elővásárlási jog, J. A. pedig a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdése alapján élhet e törvényben foglalt jogával.

*„5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]  
Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválk, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.*

*5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]  
(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.”*

A Tisztelt Képviselő-testület 593/2016. (XII.06) határozatával úgy döntött, hogy az ingatlanforgalmi értékbecslés felülvizsgálatát és a jogi helyzet rendezését követően értékesíti a teljes önkormányzati tulajdoni hányadot. Egyúttal elutasításra került mind S. M., mind J. A. vételi ajánlata.

A Hivatal elkészítette az igazságügyi szakértői állásfoglalás aktualizálását, amelyben Szakértő Úr az alábbi megállapításokat tette:

1. Budapest XXIII. ker. Háló u. 13. (11.) 186552/7 hrsz. 298/486 tulajdoni hányad  
**üres, beépítetlen állapotban:**  
 $298 \text{ m}^2 \times 17.400,- \text{ Ft/m}^2 = 5.200.000,- \text{ Ft}$  azaz ötmillió-kettőszázezer forint
2. Budapest XXIII. ker. Háló u. 13. (11.) 186552/7 hrsz. 46,82 m<sup>2</sup> alapterületű épületrész értéke:  
 $46,82 \text{ m}^2 \times 140.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,55$  (avultsági tényező) =  $3.605.000,- \text{ Ft}$  azaz hárommillió-hatszázötzezer forint

A 2017. április 10. napján tartott egyeztetésen a Vagyonkezelési Osztály ismertette a szakvélemény tartalmát a felekkel és jogi képviselőikkel. S. M. jogi képviselő jelezte, hogy az szakvéleményben megállapított, a felépítményre vonatkozó műszaki értéket (3.605.000 Ft) nem fogadják el.

Dr. László Jenő, az Önkormányzat jogi képviselője a jogi helyzet tisztázása érdekében felvázolta azt a lehetőséget, hogy az Önkormányzat S. M. részére megtéríti a gazdagodást és egyúttal eladja részére a felépítménynek és a bérelt földterületnek megfelelő tulajdoni hányadát az ingatlanban. J. A. jogi képviselője jelezte, hogy a földterület vonatkozásában Jenei Andreának, mint tulajdonostársnak elővásárlási joga keletkezik.

J. A. jogi képviselője jelezte, hogy kb. 11 millió forint összegért hajlandók a tulajdoni részüket az ingatlanban eladni S. M. részére. S. M. jogi képviselője kinyilvánította, hogy ügyfele ilyen magas összeget nem tud kifizetni.

S. M. jogi képviselője informálta a jelenlévőket, hogy 8.500.000 Ft. ellenében hajlandók eladni a felépítményt J. A. részére. J. A. ezt az összeget magasnak találta, ezért S. M. felépítményért 5.100.000 Ft-ot ajánlott fel. **A felek megállapodásra nem jutottak.**

S. M. jogi képviselője felhívta a résztvevők figyelmét, hogy továbbra is ügyfele tulajdonjogának bebizonyítása érdekében dolgozik.

J. A. jogi képviselője jelezte, hogy az Önkormányzat részére a szakvéleményben szereplő értékeknek megfelelő vételi ajánlatot fog benyújtani, amely ez idáig nem történt meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanban fennálló önkormányzati tulajdoni hányad jelenleg hasznosítva van, illetőleg a jogi helyzet rendezésére tett kísérlet sikertelenül zárult, javasoljuk a korábban – értékesítés tárgyában – hozott elvi döntés hatályon kívül helyezését és a jelenlegi jogi helyzet fenntartását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen!

### **Határozati javaslat**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2017. (VI.06.) határozata az 593/2016. (XII.06.) határozat és a 145/2017. (IV.11.) határozatának hatályon kívül helyezéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. hatályon kívül helyezi 593/2016. (XII.06.) sz. határozatát
- II. hatályon kívül helyezi 145/2017. (IV.11.) sz. határozatát

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

**Budapest, 2017. május 16.**

**dr. Spiegler Tamás**  
**osztályvezető-helyettes**  
**az előterjesztés készítője**

**dr. Gróza Zsolt**  
**osztályvezető**  
**előterjesztő**

#### **Mellékletek:**

1. Térkép vázlat
2. Tulajdoni lap
3. Emlékeztető
4. Vázrajz
5. Szakértői vélemény aktualizálása
6. Egyeztető lap

