



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanak a természetben Budapest XXIII.,
Vadevezős utca 40. szám alatt található 320 m² területére vonatkozó használati
megállapodás megkötésére**

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Ács Sára Judit vagyonkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Bizottsági ülés időpontja:	2020. november 03.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes- Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Kelemen Henrietta osztályvezető Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály

Tisztelt Bizottság!

Soroksár közigazgatási területén számos olyan, az önkormányzat tulajdonában álló, bérleti szerződés keretében hasznosított ingatlan található, melyeken lévő felépítményeket az ingatlanok bérlői saját tulajdonuknak tekintik hivatkozással arra, hogy azokat ők, vagy jogelődök 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 Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) használati megállapodást (ügynevezett „gazdagodásos megállapodás”) 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.

A Képviselő-testület 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, tulajdonát képező telekingatlanokon magánszemélyek által létesített felépítményekre vonatkozó igények Önkormányzat 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.

A tisztelt Képviselő-testület 498/2018. (XII.04.) határozatával úgy döntött, hogy „gazdagodásos” használati megállapodást köt többek között a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanon található felépítmények vonatkozásában, amennyiben a ráépítők, illetve jogutódaik a Képviselő-testület 96/2017. (III.14.) határozatában foglalt feltételeknek megfelelnek.

A 186552/17 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 7642 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, belterületi ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll.

A tárgyi ingatlan 347 m² nagyságú, természetben Vadevezős utca 40. szám alatt található területét 2008. április 07-én kelt X-7011/2008. számú bérleti szerződés alapján néhai P. J. és

édesanyja, P. J-né (született: T. E.) bérelte. P. J. halálát követően nevezett bérleti szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit özvegye, P. J-né (született: Sz. E.) örökölte meg. A bérleményen 3 db felépítmény található, egy 40+12 m² bruttó alapterületű lakóépület (tartós fennmaradásra alkalmas része: nettó 29 m²), egy 26 m² bruttó (22 m² nettó) alapterületű melléképület, valamint egy 24 m² bruttó alapterületű tároló-gazdasági épület (tartós fennmaradásra alkalmas része: nettó 11 m²).

Néhai P. J. özvegye, P. J-né (született: Sz. E.) kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz gazdagodásos megállapodás megkötése iránt. Néhai P. J. édesanyja 2020. augusztus 03. napján kelt okiratban néhai P. J. édesanyja, P. J-né (született: T. E.) a Bérleményen lévő Felépítmények tekintetében feltétel nélkül, visszavonhatatlanul lemondott néhai P. J. özvegye javára a 2008. április 07-én kelt X-7011/2008. számú bérleti szerződés haszonélvezeti jogából eredő, a gazdagodás megtérítése iránti polgári jogi igényéről, és annak ellenértékéről.

A helyszíni felmérés kimutatta, hogy a bérlő által valójában használt terület a bérleti szerződésben szereplő 347 m² területtel ellentétben csak 320 m².

Az Önkormányzat gazdagodásának elismerhetőségével kapcsolatban rendelkezésre álló dokumentumok, okiratok a következők:

- **2020. május 29. napján készült igazságügyi szakértői szakvélemény és annak 2020. szeptember 22. napján készült szakvélemény kiegészítése.**

- **2019. november 19. napján kelt 11059/Ü/647/2019/13. számú hagyatékátadó végzés** - Néhai P. J. végintézkedés hátrahagyása nélkül 2019. július 21. napján elhunyt. A 2019. november 19. napján kelt 11059/Ü/647/2019/13. számú hagyatékátadó végzés alapján - törvényes öröklés szerint- örökhagyó gyermeke, P. Zs. M. örökölt, a túlélő házastárs P. J-né holtig tartó haszonélvezeti jogot örökölt. A közjegyző helyettes néhai P. J. hagyatékát a hagyatéki terhek viselésének kötelezettségével a közjegyző helyettes által jogerősen jóváhagyott egyezség alapján ajándékozás jogcímén – P. Zs. M. örökhagyó gyermekének öröklés jogcímén történő közbenső jogszerzése mellett - **a túlélő házastársnak, P. J-nének egészben átadta.** A 11059/Ü/647/2019/13. számú hagyatékátadó végzés az ingatlanon található lakóépületre, melléképületre, valamint tároló-gazdasági épületre vonatkozik.

Fentiek alapján a megkötendő használati megállapodás alapján a gazdagodás megtérítésére 1/1 arányban a túlélő házastárs P. J-né (született: Sz. E.) tarthat igényt.

A 2020. május 29. napján készült igazságügyi szakértői szakvéleményben, valamint a 2020. szeptember 22. napján készült szakvélemény kiegészítésében a szakértő a lakóépületből 29 m² nettó alapterületű épületrészt, a 22 m² nettó alapterületű melléképületet, valamint a tároló-gazdasági épületből 11 m² nettó alapterületű épületrészt tartós fennmaradásra alkalmasnak minősített, a tartós fennmaradásra alkalmas felépítmények műszaki értékét pedig az alábbiak szerint határozta meg:

Épületrész	Nettó alapterület (m ²)	Műszaki érték
Lakóépület	29	2.923.983,- Ft
Melléképület	22	2.168.100,- Ft
Tároló-gazdasági épület	11	720.324,- Ft

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. **Rosshiszemű ráépítő:** ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell/ kellett, hogy az építkezésre nem jogosult.
Valószínűsíthető, hogy a ráépítő tudatában volt annak, hogy a föld, melyre épít, nem sajátja, hiszen a közhiteles ingatlan-nyilvántartás bárki számára hozzáférhető.
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 megosztható- 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.

Egyéb rendelkezések:

A Képviselő-testület 23/2015. (I.20.) határozata, melyben az elfogadható dokumentumok körét határozta meg, illetve a 83/2015. (II.17.) határozata, melyben a Képviselő-testület a „Használati Megállapodást”-t fogadta el, és hatalmazta fel a Polgármestert az aláírásra. Ebben a határozatában döntött úgy a Képviselő- testület, hogy a használati megállapodás megkötése érdekében felmerülő és szükséges költségeket megelőlegezi 170.000,- Ft +ÁFA/ megállapodás (bruttó 215.900,- Ft) összegig.

A tárgyi ingatlanrészrel kapcsolatban felmerült, megelőlegezett költség 140.000,- Ft+ÁFA (bruttó 177.800,- Ft).

A Képviselő-testület Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 26/2019. (XII.03.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök jegyzéke 3.4.6. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság: „3.4.6. 15.000.000,-Ft értékhatárig dönt az ún. gazdagodásos megállapodások megkötéséről, módosításáról, felmondásáról, átruházásához történő hozzájárulásról.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságot döntésének meghozatalára.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2020. (XI. 03.) határozata a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanak a természetben Budapest XXIII., Vadevezős utca 40. szám alatt található 320 m² területére vonatkozó használati megállapodás megkötéséről

A. változat

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

- I. a 96/2017. (III.14.) valamint a 444/2016. (X.18.) határozattal módosított, a felépítmények tulajdonjogának rendezéséről szóló 23/2015. (I.20.) határozat alapján Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **elismeri gazdagodását** a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanak a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 40. szám alatt található 3420 m² nagyságú területén található, tartós fennmaradásra alkalmas nettó 29 m² alapterületű lakóépület rész, nettó 22 m² alapterületű melléképület, valamint nettó 11 m² alapterületű tároló-gazdasági épületrész tekintetében az alábbi értékben:
 - a) nettó 29 m² alapterületű lakóépület rész műszaki értéke: 2.923.983,- Ft
 - b) nettó 22 m² alapterületű melléképület műszaki értéke: 2.168.100,- Ft
 - c) nettó 11m² alapterületű tároló-gazdasági épületrész műszaki értéke: 720.324,- Ft

és a gazdagodás elismerését is tartalmazó használati megállapodást köt P. J-néval a tárgyi ingatlanterület vonatkozásában.

- II. felkéri a Polgármestert a hatályos jogszabályoknak és az I. pontnak megfelelő használati megállapodás aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2021. január 31.

B. változat

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **nem ismeri el gazdagodását** a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanak a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 40. szám alatt található 3420 m² nagyságú területén található, tartós fennmaradásra alkalmas nettó 29 m² alapterületű lakóépület rész, nettó 22 m² alapterületű melléképület, valamint nettó 11 m² alapterületű tároló-gazdasági épületrész tekintetében és nem köt használati megállapodást P. J-néval.
- II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2020. november 30.

Az előterjesztést a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2020. október 26.

Ács Sára Judit
vagyonkezelési ügyintéző

az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: