



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 185870 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 13. szám alatti ingatlanra vonatkozó szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmi jogot alapító szerződés megkötésére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző, osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Vizúr Judit osztályvezető-helyettes Beruházási és Városüzemeltetési Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2019. február 12.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	-

## Tisztelt Képviselő-testület!

J. S., a 185869 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 15. szám alatti ingatlan tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatához, hogy járuljon hozzá az Önkormányzat tulajdonát képező, 185870 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 13. szám alatti ingatlan (Galéria 13' Nonprofit Kft. székhelye) területén található szennyvíz csatornába csatlakozó vezetékszakra vonatkozó szennyvíz vezeték átvezetési szolgalmi jog létesítéséhez és az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

J. S. a tulajdonában álló ingatlan területén kávézó nyitását tervezi, a funkcióváltás miatt a Fővárosi Csatornázási Művek a szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kéri. J. S. tulajdonát képező ingatlanának szennyvíz csatornája a mellékelt szennyvíz bekötési helyszínrajz szerint csatlakozik az Önkormányzat tulajdonát képező, 185870 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 13. szám alatti ingatlan szennyvízcsatornájába. A szennyvízcsatorna kialakításának időpontja nem ismert, a 185869 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 15. szám alatti ingatlan korábbi tulajdonosa B. G. nyilatkozott, hogy a csatorna bekötésére 40 évnél régebben történt.

A rendelkezésre álló információk alapján a J. S. és jogelődei elbirtoklással megszerezték az Önkormányzat tulajdonát képező 185870 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 13. szám alatti ingatlant (Galéria 13) terhelő és a 185869 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 15. szám alatti ingatlant illető szennyvíz vezeték átvezetési szolgalmi jogot.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerint az elbirtoklás szabályai:

### 5:44. § *[Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása]*

(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

(2) Ingó dolog tulajdonjogának elbirtoklásával megszűnnek a harmadik személynek a dolgot terhelő olyan jogai, amelyek az elbirtokló birtokának megszerzése előtt keletkeztek, és amelyekre nézve az elbirtoklás ideje szintén eltelt, kivéve, ha az elbirtokló a harmadik személy jogának fennállása tekintetében nem volt jóhiszemű.

(3) Elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki az elbirtoklással való tulajdonszerzést, ha az elbirtoklás feltételei egyébként fennállnak.

(4) Az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.

### 5:46. § *[Jogutódlás az elbirtoklásban]*

Az új birtokos saját elbirtoklásának idejéhez hozzászámíthatja azt az időt, amely jogelődjének birtoklása idején már elbirtoklási időnek minősült.

### 5:161. § *[A telki szolgalm létrejötte szerződéssel és elbirtoklással]*

(1) A telki szolgalm szerződéssel való létesítésére az ingatlan hasznélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(2) Telki szolgalmat az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat.

(3) Elbirtoklással szerzi meg a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tizenöt éven át nem tiltakozik. Szívességből vagy visszavonásig

engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.

(4) A telki szolgalmom nem lehet önállóan forgalom tárgya.

J. S. felkérése alapján az Almay Épületgépész tervező és kivitelező Bt. elkészítette a helyszínrajzot és a műszaki leírást a szennyvízcsatorna jelenlegi kialakításáról, J. S. a már meglévő nyomvonalon nem kíván változtatni. A fentiek alapján P. K. földmérő mérnök elkészítette a Földhivatal által 7063/2 ikt. sz. záradékolt változási vázrajzot. Ennek értelmében a 185870 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 13. szám alatti ingatlan szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmi joggal terhelt terület nagysága 18 m<sup>2</sup>.

Tekintettel arra, hogy az elbirtoklás – de iure – azaz a törvény erejénél fogva bekövetkezett javasoljuk ennek részletes feltételeit megállapodásban rögzíteni, ezzel elkerülendő a szolgalmi jog létrejöttének megállapításával kapcsolatos peres eljárást, amely vélhetően az Önkormányzat pervesztességével zárulna.

Fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet döntésének meghozatalára.

### **Határozati javaslat**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2019 (II. 12.) határozata a 185870 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 13. szám alatti ingatlanra vonatkozó szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmi jogot alapító szerződés megkötéséről**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- I.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata J. S.-ral a 185869 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 15. szám alatti ingatlan javára és a Budapest XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló **185870 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Hősök tere 13. szám alatti ingatlan 18 m<sup>2</sup> területét terhelő szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmi jogot alapító szerződést köt elbirtoklás jogcímén, a 7063/2/ ikt. számú, záradékolt változási vázrajz szerint.**
- II.** az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy a szolgalmi jogot alapító szerződés alapján a jelen határozat I. pontja szerinti szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- III.** felkéri a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező szennyvízcsatorna átvezetési szolgalmi jog alapításáról szóló szerződés aláírására, azzal, hogy annak tartalmától az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

**Határidő:** 2019. június 30.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

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

Budapest, 2019. január 27.

**dr. Gesztei László**  
jogász, lakásgazdálkodó  
az előterjesztés készítője

**dr. Spiegler Tamás**  
osztályvezető, mb. aljegyző  
előterjesztő