



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

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a ..... helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím). szám  
alatt található ingatlanra vonatkozó használati megállapodás megkötésére**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Pósán Szilvia telekgazdálkodó
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2016. július 5.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

## Tisztelt Képviselő - testület!

### 1.

Soroksár közigazgatási területén több olyan ingatlan található, melynek a hiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése, „*kivett, lakóház, udvar*”, és az ingatlanon levő felépítményeket az ingatlanok bérlői, hasznobérlői 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.

A Tisztelt Képviselő-testület már több döntést hozott, egyes, a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő ingatlanon található, nem önkormányzati tulajdonnak minősülő felépítmények ügyében.

Ezeknek az állapotoknak a rendezése érdekében a Képviselő-testület úgy határozott, hogy megfelelő bizonyítottság mellett az Önkormányzat 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 alapján 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.

### 2.

A ..... helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. **(cím)**. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 7642 m<sup>2</sup> területű, „*kivett, lakóház, udvar*” megnevezésű belterületi ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, melyből néhai P. R. 166 m<sup>2</sup> nagyságú területet bérelt. (A tulajdoni lap szerint a felépítmény is az Önkormányzaté.)

Az ingatlanon 2 db építmény és egy fedett terasz található (58,65 m<sup>2</sup> alapterületű kétszintes lakóház, 7,9 m<sup>2</sup> nagyságú gazdasági épület és 7,41 m<sup>2</sup> területű fedett terasz).

P. L. kiskorú B. R. - aki néhai P. R. egyedüli örököse - gyámjaként, az általuk bérelt területen található felépítmény helyzetének rendezése érdekében kérelmet nyújtott be Önkormányzatunkhoz. Kérelméhez az Önkormányzat gazdagodásának elismerése érdekében a következő iratokat csatolta be:

- Néhai K. M. 1995. szeptember 5. napján jogerőre emelkedett KJÖ 6/1995. számú hagyatékátadó végzés, melyben a ..... helyrajzi számú (megosztás előtti helyrajzi szám), természetben a (cím). szám alatti lakóház ingatlan felépítmény 1/1 tulajdoni hányadát F. F-né végrendeleti örököse örökölte.
- Ügyvéd által szerkesztett, 1995. október 10. napján kelt adásvételi szerződés, melyben az 1. pont szerint meghatározott 166 m<sup>2</sup> nagyságú telken épület, alápincézett, vegyes építésű, cseréptetős, két szoba, konyha és éléskamrából álló komfort nélküli felépítményt F. F-né értékesíti k. V. K. (képviseli K. A.) részére. **Az okirat eredeti.**
- Ügyvéd által szerkesztett, 1999. december 1. napján kelt adásvételi szerződés, melyben az 1. pont szerint meghatározott 166 m<sup>2</sup> nagyságú telken létesült két szobából, konyhából és éléskamrából álló komfort nélküli felépítményt V. K. értékesíti M-né T. E. részére. **Az okirat eredeti.**
- Ügyvéd által szerkesztett, 2000. május 4. napján kelt adásvételi szerződés, melyben a 2. pont szerint meghatározott 60 m<sup>2</sup>-es lakásból áll: egy szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és a hozzátartozó tetőtérrel rendelkező felépítményt M-né T. E. értékesíti H. Á. részére. **A kísérő levél eredeti, szerződés másolat.**
- Ügyvéd által szerkesztett, 2001. június 29. napján kelt adásvételi szerződés, melyben a 3. pont szerint meghatározott 60 m<sup>2</sup> alapterületű lakásból áll: egy szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC és a hozzátartozó tetőtérrel rendelkező felépítményt H. Á. értékesíti B-né P. R. J. részére. **Az okirat eredeti.**
- Néhai P. R. J. 2016. február 22-én jogerőre emelkedett 11059/Ü/990/2015/5 sz. hagyatékátadó végzése, melyben a ..... hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telken levő 60 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény ingatlan-nyilvántartáson kívül vonatkozó tulajdoni igényét megörökölte kiskorú B. R., akinek törvényes képviselője P. L. **A hagyatéki végzés eredeti.**

Igazságügyi szakértői szakvélemény készült az ingatlanon található építmények műszaki értéke megállapítása céljából, amelyben a szakértő az 58,65 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépületet, a 7,9 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épületet és a 7,41 m<sup>2</sup> nagyságú fedett teraszt tartós fennmaradásra alkalmasnak minősítette, a felépítmények műszaki értékét pedig az alábbiak szerint határozza meg:

Épületrész	Terület (m <sup>2</sup> )	Műszaki érték
Lakóépület földszint	58,65	4.926.600 Ft
Lakóépület tetőtér	28,56	1.370.880 Ft
Gazdasági épület	7,90	142.200 Ft
Fedett terasz	7,41	88.920 Ft

A kérelmezők által benyújtott okiratok az ingatlanon található, 58,65 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépületre vonatkoznak, a gazdasági épületre és teraszra nem.

Az ingatlanra vonatkozó, 2007. január 1. napjától hatályos határozatlan idejű, jelenleg is hatályban lévő bérleti szerződés 9. pontja a következőképpen rendelkezik a bérlők által a bérleményen végezhető építési, átalakítási munkálatokról:

*„A bérlők jogosultak a saját költségükön a bérbeadó írásbeli előzetes hozzájárulásának beszerzését követően a bérleményben olyan építési, ill. átalakítási munkálatokat végezni, amelyek a bérlemény rendeltetészerű használatát elősegítik, vagy használhatóságát növelik. Felek megállapodnak abban, hogy a bérlők az elvégzett átalakítás címén megtérítési igényvel nem léphetnek fel a bérbeadóval szemben.”*

A bérleti szerződés hivatkozott 9. pontja értelmében a gazdasági épület és a fedett terasz vonatkozásában az Önkormányzat gazdagodása vonatkozásában a Feleknek nem kell megállapodniuk egymással.

A 2000. május 30. napján kelt haszonbérleti szerződés (Bérlő: H. Á.) 8. pontjában rögzítésre került.

*„8. Haszonbérlő műszaki létesítményt csak Haszonbérbeadó előzetes engedélyével a szükséges szakhatósági engedélyek birtokában létesíthet.”*

Az ügyiratban Haszonbérbeadótól hozzájárulás a tetőtér beépítéséhez nem található.

**3. Az előterjesztés készítése során figyelembe vett jogszabályi és egyéb rendelkezések**

#### **A Ptk.-nak a ráépítésre vonatkozó szabályai:**

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.

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 arra haszonbérleti, bérleti szerződéssel rendelkezett.

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 az Önkormányzat rendelkezésére és az a kérelmezők részéről sem került becsatolásra.

**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 Tisztelt Képviselő-testület 23/2015. (I. 20.) számú határozata meghatározta az ilyen típusú ügyekben a felépítmények tulajdonjogának igazolására alkalmas, elfogadható dokumentumok körét.

A 83/2015. (II.17.) számú képviselő-testületi határozat, mellyel a Képviselő-testület elfogadta a „*Használati Megállapodás*” mintát, és felhatalmazta a Polgármestert a használati megállapodások aláírására. E határozatával döntött a Képviselő-testület arról is, hogy a használati megállapodás megkötése érdekében felmerülő és szükséges költségeket 170.000 Ft+ÁFA/megállapodás összegig megelőlegezi.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatban felmerült, megelőlegezett költség: Bruttó 196.850 Ft.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat I. pontjában szereplő „jelen határozat mellékletét képező használati megállapodás” alatt a jelen előterjesztés melléklete szerint használati megállapodást kell érteni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől döntésének meghozatalát.

### **Határozati javaslat:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016. (VII.05.) határozata a ..... helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlanra vonatkozó használati megállapodás megkötéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a jelen határozat mellékletét képező használati megállapodás használó általi elfogadása és aláírása esetén Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata ***elismeri*** gazdagodását a ..... helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím). szám alatti, 166 m<sup>2</sup> területű ingatlanon . a továbbiakban: Ingatlan - található, 60 m<sup>2</sup> alapterületű lakóház tekintetében, néhai K. M. 1995. szeptember 5. napján jogerőre emelkedett hagyatékátadó végzése, 1995. október 10. napján kelt adásvételi szerződés (F. F-né értékesítette a felépítményt V. K. részére), 1999. december 1. napján kelt adásvételi szerződés (V. K. értékesítette a felépítményt M-né T. E. részére), 2000. május 4. napján kelt adásvételi szerződés (M-né T. E. értékesítette a felépítményt tetőtér beépítéssel H. Á. részére), 2001. június 29. napján kelt adásvételi szerződés (H. Á. értékesítette a tetőtér beépítéses felépítményt B-né P. R. részére), néhai P. R. J. 2016. február 22. napján jogerőre emelkedett ..... sz. hagyatékátadó végzés és a 2016. június 1-én kelt igazságügyi szakértői szakvélemény alapján az alábbi műszaki értékkel:

- 58,65 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület műszaki értéke: a.) 4.926.600,- Ft (alsó szint - alapépület)
- b.) 6.297.480 Ft (tetőtér beépítéssel)
- c.) .....

II. az ingatlanra vonatkozóan 2007. április 16. napján létrejött, határozatlan időtartamú haszonbérleti szerződés 9. pontjában foglaltak alapján Soroksár Önkormányzata nem ismeri el a gazdagodását az Ingatlanon található 7,9 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület és 7,41 m<sup>2</sup> alapterületű fedett terasz tekintetében.

III. Felkéri a Polgármestert kk. B. R. - törvényes képviselője P. L. - történő Használati Megállapodás megkötésére azzal, hogy annak tartalmától az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2016. szeptember 30.

IV. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata nem ismeri el a gazdagodását a ..... helyrajzi számú, 166 m<sup>2</sup> területű ingatlanon található épületek vonatkozásában.

Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék a bérleti szerződésnek a jelen határozatban foglaltaknak megfelelő tartalommal történő módosításáról.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2016. szeptember 30.

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

Budapest, 2016. június 14.

**Pósán Szilvia**  
telekgazdálkodó  
az előterjesztés készítője

**dr. Gróza Zsolt**  
osztályvezető  
előterjesztő

Melléklet:

1. Egyeztető lap;
2. Tulajdoni lap
3. Térképmásolat
4. Ügyfél kérelme;
5. Felépítmény tulajdonjogot igazoló iratok
6. Felmérési vázrajz;
7. Igazságügyi szakértői vélemény;
8. Használati megállapodás (tervezet)