



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület 185968/6 hrsz-ú ingatlanon fennálló túlépítés ügyében
kiürítés iránti peres eljárások kezdeményezésére**

Előterjesztő:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Spiegler Tamás LL.M osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2017. szeptember 12.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXIII. 185977 hrsz.-ú (természetben: 1239 Budapest, Kisduna u. 20. szám alatt található) ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban B. Sz. és B. Sz. tulajdonában áll. A Budapest XXIII. 185978 hrsz.-ú (természetben: 1239 Budapest, Kisduna u. 22. szám alatt található) ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint J. P. és J. J. a tárgyi ingatlan tulajdonosai.

Mindkét fenti ingatlan szomszédos a 185968/6 hrsz.-ú (természetben: 1239 Felső Duna sor) található telekingatlannal, amely 1/1 arányban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonát képezi.

A 185977 hrsz.-ú ingatlan (Kisduna u. 20.) tényállása

A Kisduna u. 20. szám alatti telken természetben három darab felépítmény található, amelyek közül az egyik lakóház, a másik gazdasági épületként szolgál. A gazdasági épület mellett egy kisebb fészter található. A lakóház vályogból, a gazdasági épület téglából épült. Mindhárom felépítmény esetében fennáll a túlépítés eshetősége a jelen előterjesztés mellékletében található e-hiteles térkép másolat szerint.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksári Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya e tényről 2016. márciusában tájékoztatta a 185977 hrsz.-ú ingatlan túlépítőit, akik ezt követően elbirtoklási kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz, hivatkozva arra, hogy a tárgyi ingatlant 1995-ben vásárolták és a mai természetbeni helyzet azóta fennáll, amellyel a törvényes elbirtoklási időt kitöltötték.

A Hivatal megvizsgálta az elbirtoklási igény körülményeit és megállapította, hogy az elbirtoklási kérelem alaptalan, a vonatkozó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény alábbi rendelkezéseinek figyelembevételével:

*„121. § (1)¹⁶⁵ Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként **ingatlan esetében tizenöt**, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.*

124. § (1) Az elbirtoklás megszakad, ha

*a) a tulajdonos a birtokost a **dolog kiadására írásban felszólítja** vagy eziránt bírósághoz fordul,*

*b) a **tulajdonos a dologgal rendelkezik***

*(2) Ha az elbirtoklás **megszakad**, a **birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe**, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával **újból kezdődik.**”*

Az Önkormányzat 2009-ben telekalakítási eljárást folytatott a kérdéses ingatlanokon, amelynek következtében kialakult a 185968/6 hrsz.-ú telekingatlan. A telekalakítási eljárás kezdeményezése és lefolytatása a polgári jog szabályai szerint tulajdonosi rendelkezésnek minősül, ezáltal az elbirtoklás a törvényes elbirtoklási idő előtt megszakadt.

A fentiekre történt hivatkozással a Hivatal felszólította a túlépítőket az önkormányzati ingatlan kiürítésére és birtokbaadására, amely sikertelenül zárult.

A túlépítők ismételten kérelmet nyújtottak be a Vagyonkezelési Osztály felé, amelyben kérték a 185968/6 hrsz.-ú telekingatlan megosztását és a benyújtott csatolmány szerinti ingatlanrész megvásárlásra való felajánlását.

A Képviselő-testület 372/2016. (IX.13.) határozatával úgy döntött, hogy használati megállapodást kíván kötni a túlépítőkkel a 185968/6 hrsz.-ú ingatlanon található felépítményekre és az általuk elfoglalt földterületre a mindenkor hatályos helyi jogszabályokban megállapított használati díj ellenében, azzal, hogy amennyiben az önkormányzati birtokba kíván lépni, úgy a túlépítők kötelesek a felépítményeket elbontani és az ingatlant kiürített állapotban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata birtokába bocsátani.

A Hivatal a Képviselő-testület döntését és az elfogadott megállapodás-tervezetet megküldte az érintetteknek. A tulajdonosok 2017. május 15-én – jogi képviselőjük társaságában – felkeresték a Vagyonkezelési Osztályt, ahol tájékoztattuk őket a megállapodás tartalmáról és az eljárás menetéről. B. Sz. 2017. augusztus 15. napján küldött elektronikus levelében arról tájékoztatta a Hivatalt, hogy a megállapodás megkötése nem áll módjában, mivel ez a visszas jogi helyzet hosszú ideje fennáll és Ők alig egy éve tulajdonosai az ingatlanoknak.

A megkeresésre a Vagyonkezelési Osztály tájékoztatta a túlépítőt, hogy a tárgyi ingatlan valóban több tulajdonosváltáson ment keresztül az elmúlt évtizedekben, azonban ez a fennálló polgári jogi helyzetet (túlépítés) nem befolyásolja. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa a korábbi tulajdonosok jogutódja, ezáltal megilletik az ingatlannal járó jogok és terhelik az azzal járó kötelezettségek. Az ingatlan megvásárlása előtt a korábbi tulajdonosokat szintén tájékoztatta a Hivatal a fennálló visszas jogi helyzetről, amelyről az akkor még leendő tulajdonost tájékoztatniuk kellett, vagy kellett volna.

A 185978 hrsz.-ú ingatlan (Kisduna u. 22.) tényállása

A Kisduna u. 22. szám alatti telken természetben két darab felépítmény található, amelyek esetében szintén fennáll a túlépítés esetköre. A Hivatal 2017. júliusában tájékoztatta a tulajdonosokat a túlépítés tényéről, illetőleg javasolta a korábban hivatkozott megállapodás megkötését.

A megkeresésre J. P. 72/120 arányú tulajdonostól írásban érkezett válasz 2017. augusztus 17. napján, amelyben kifejtette, hogy a túlnyúló ingatlanok elbontása anyagilag nem áll módjukban, de a helyzet rendezésére az általuk elfoglalt területet megvásárolnák. A társtulajdonostól nem érkezett válasz.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlanokra – a hasonló körülmények okán – az alábbi szabályozás vonatkozik:

Ptk.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 a 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.

Ptk.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.

Figyelemmel arra, hogy a megállapodás megkötésére a 146/2017. (IV.11.) számú határozattal módosított 594/2016. (XII.06.) határozatban foglalt határidőben nem került sor, jelen előterjesztés tárgya a 185968/6 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon fennálló túlépítési helyzet megszüntetésének céljából kiürítés iránti peres eljárások kezdeményezése az illetékes bíróságon.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2017. (IX.12.) határozata a Budapest XXIII. kerület 185968/6 hrsz-ú ingatlanon fennálló túlépítés ügyében kiürítés iránti peres eljárások kezdeményezéséről:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. peres eljárást indít a Budapest XXIII. kerület 185968/6 hrsz.-on található ingatlanon fennálló túlépítés megszüntetésére és az ingatlan kiürítésére
- II. felkéri a Polgármestert, hogy az Önkormányzat jogi képviselőjének útján nyújtson be keresetlevelet az illetékes bíróságon

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

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

Budapest, 2017. augusztus 16.

dr. Spiegler Tamás
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

1. Tulajdonos elektronikus levele

