



**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 ingatlan Vadevezős utca 25. szám alatti 242 m²
nagyságú területrészen található felépítmény általi gazdagodás megtérítésével
kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Gábri Csilla vagyonkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Bizottsági ülés időpontja, amely ülésein a Bizottság tárgyalta volna*:	2022. január 18.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

Tisztelt Bizottság!

Soroksár közigazgatási területén számos olyan, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, bérleti szerződés keretében hasznosított ingatlan található, melyeken lévő felépítményeket az ingatlanok bérlői saját tulajdonuknak tekintik, hivatkozással arra, hogy azokat ők, vagy jogelődjeik 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 rendezése érdekében a Képviselő-testület úgy határozott, hogy megfelelő bizonyítottság mellett az Önkormányzat használati megállapodást (úgynevezett „gazdagodásos megállapodást”) köt, melyben a megállapodás Önkormányzat általi felmondásának esetén vállalja megtéríteni az Önkormányzat gazdagodását azoknak a használóknak, akik bizonyítani tudják, hogy a hiteles ingatlan-nyilvántartás adatai ellenére a felépítményre jogszerű tulajdonjogi igényt tudnak támasztani.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a 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, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező telekingatlanokon magánszemélyek által létesített felépítményekre vonatkozó igények Soroksár Önkormányzata 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 a 186552/12 hrsz.-ú, 186552/14 hrsz.-ú, 186552/17 hrsz.-ú, 186560/14 hrsz.-ú, 186560/15 hrsz.-ú és a 186588/1 hrsz.-ú ingatlanokon található felépítmények vonatkozásában, amennyiben a ráépítők, illetve jogutódaik a Képviselő-testület 96/2017. (III.14.) valamint a 444/2016. (X.18.) határozatával módosított, a felépítmények tulajdonjogának rendezéséről szóló 23/2015. (I.20.) határozatában foglalt feltételeknek megfelelnek.

Az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a Budapest, 186552/17 helyrajzi számú, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 7642 m² alapterületű ingatlanok (térkép részleten kék keretetéssel jelölt terület).

Az Önkormányzat, valamint K. L. (továbbiakban: Kérelmező) között 2010. január 01. napján határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre a Budapest, XXIII. kerület 186552/17 helyrajzi számú 7642 m² nagyságú ingatlanból 242 m² terület részre (a továbbiakban: Bérlemény, térképrészleten sárga keretetéssel jelölve) vonatkozóan, mely természetben 1239 Budapest, Vadevezős utca 25. szám alatt található.

Kérelmező 2021. október 20. napján kérelemmel fordult az Önkormányzat felé, miszerint a Bérleményen található felépítmények műszaki értékének megfelelő összeg kifizetését, mint gazdagodás megtérítését kéri az Önkormányzattól. A felépítményeket eladni nem tudja, mivel a föld és a felépítmények tulajdonjoga nem válik el egymástól, és az ingatlan a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képezi, viszont a fent leírtak alapján, amennyiben Kérelmező rendelkezik a 23/2015. (I.20.) határozatban megjelölt okiratokkal, úgy az Önkormányzat a tartós fennmaradásra alkalmas felépítmények általi gazdagodását meg tudja téríteni részére. Kérelmező jelezte, hogy élni kíván e lehetőséggel.

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

- **2021. november 16. napján készült igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény**
- **2006. június 6. napján kelt eredeti ingatlan adásvételi szerződés** – amely létrejött egyrészről S. J. és S. J.-né, mint eladók, másrészről K. L., mint vevő között a 186552/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1239 Budapest, XXIII. kerület, Vadevezős utca 25. szám alatt található felépítmény (családi ház) vonatkozásában.

Fentiek alapján a gazdagodás megtérítésére 1/1 arányban Kérelmező tarthat igényt.

A 2021. november 16. napján elkészült igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján megállapításra került, hogy a Bérleményen egy nettó 34,76 m² alapterületű lakóépület és egy nettó 8,97 m² (figyelembe vett hasznos alapterület 4,48 m²) alapterületű tároló található. **Kérelmező mindkét épület tekintetében kérte a gazdagodás megtérítését**, valamint jelezte, hogy a **Bérleményt tovább használni nem kívánja**, így a gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodással a **fennálló bérleti szerződés is megszüntetésre kerülne, és mind a területtel, mind a felépítményekkel az önkormányzat szabadon rendelkezhetne**. Az igazságügyi ingatlanforgalmi véleményben leírtak, valamint az azt készítő szakértővel történt szóbeli egyeztetés alapján megállapítható, hogy a tárolóépület tartós fennmaradásra nem alkalmas, így annak tekintetében a gazdagodás megtérítése nem lehetséges. A lakóépület műszaki értéke az igazságügyi ingatlanforgalmi vélemény alapján 6.352.500,-Ft, a gazdagodás megtérítése ezen felépítmény vonatkozásában, ezen összegben lehetséges.

Kérelmezőnek jelentős kintlévősége áll fenn a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak valamint bérleti díj tartozás tekintetében.

A gazdagodás megtérítése jelen esetben oly módon javasolt, hogy abból a szerződés létrejöttékor az Önkormányzat felé fennálló bérleti díj tartozás, valamint a Bérleménnyel kapcsolatban aktuálisan fennálló közüzemi díjtartozások levonása, és utóbbi tartozásoknak az

Önkormányzat által közvetlenül a jogosultak felé történő megfizetése után fennmaradó összeg kerüljön megfizetésre Kérelmező felé (a Díjbeszedő Faktorház Zrt. felé 2021.04.27.-én 2.144.888,-Ft összeg tartozás állt fenn). A közüzemi díjtartozások jelenlegi pontos összege egyelőre nem ismert, a Polgármesteri Hivatal megkereste a közműszolgáltatókat a tartozás aktuális pontos összegére vonatkozó információ kiadása iránt.

A gazdagodás megtérítéséhez szükséges összeg az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének tervezésekor figyelembevételre kerülne.

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 megszerző- 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 keletkezik.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) **3. mellékletének 3.4.6. pontja** alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság: „*30.000.000,-Ft értékhatárig dönt az ún. gazdagodásos*

megállapodások megkötéséről, módosításáról, felmondásáról, átruházásához történő hozzájárulásról.”

A gazdagodás megtérítéseként kifizetendő összeg 6.352.500,- Ft lenne, így a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (I. 18.) határozata a 186552/17 helyrajzi számú ingatlan Vadevezős utca 25. szám alatti 242 m² területrészen található felépítmény általi gazdagodásának megtérítéséről

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 (a továbbiakban: Önkormányzat) **elismeri és K. L. részére megtéríti gazdagodását** a 186552/17 helyrajzi számú ingatlannak a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 25. szám alatt található 242 m² nagyságú területrészen található, összesen 35 m² hasznos alapterületű lakóépület felépítmény tekintetében mindösszesen **6.352.500,-Ft azaz hatmillió-háromszázötvenkettőezer-ötszáz forint értékben**, azzal a **feltétellel** és módon, hogy ezen összegbe beszámítja K. L.-nak az Önkormányzat felé fennálló bérleti díj tartozásának összegét, valamint hogy a Bérleménnyel kapcsolatban fennálló közüzemi díjtartozások maradéktalanul kiegyenlítésre kerülnek oly módon, hogy azok pontos összegének ismeretében az Önkormányzat közvetlenül a jogosult közműszolgáltatók felé fizeti meg a fennálló tartozásokat, és a K. L. részére gazdagodásként megtérítendő összegbe beszámítja ezen megfizetett tartozások összegét, kifizetést pedig csak akkor teljesít K. L. részére, amennyiben rendelkezésre áll az összes közműszolgáltató részéről a Bérleményre vonatkozó nullás igazolás. Az Önkormányzat az I. pont szerinti ajánlatát 2022. március 31. napjáig tartja fenn.
- II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére és megköti az I. pontnak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő megállapodást a gazdagodás megtérítéséről és a felek között fennálló bérleti szerződés megszüntetéséről.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2021. március 31.

Budapest, 2022. január 04.

Gábris Csilla
vagyongazdálkodási ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: