



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 196165 hrsz.-ú, természetben Budapest XXIII. kerület Köves út 136. szám
alatt található ingatlan értékesítéséről szóló döntés meghozatalára**

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András főépítész
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2021. november 09.
Ellenjegyző:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
Jogi szempontból ellenőrizte:	

Tisztelt Képviselő-testület!

A 196165 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. ker. Köves utca 136. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 499 m² területű „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű belterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) kizárólagos tulajdonában áll, melyet V. K. K. (a továbbiakban: **Kérelmező**) 2008. 02. 08. napjától kezdődően bérel. Kérelmező az Ingatlanra vonatkozó bérleti díj fizetési kötelezettségének határidőben, maradéktalanul eleget tesz.

Kérelmező 2021. 06. 01. napján benyújtott kérelmében kérte, hogy az Ingatlant megvásárolhassa, majd kérelmét 2021. 07. 14. napján kiegészítette azzal, hogy felépítmények vonatkozásában az Önkormányzat ismerje el gazdagodását, és azt a vételárba számítsa be. Az Ingatlan forgalmi értékére vonatkozó értébecslés díjának 50%-át, 95.250,-Ft-t a 362/2017. (IX.12.) számú Képviselő-testületi határozat alapján 2021. 08. 09. napján megfizette az Önkormányzat részére. A tárgyi határozat alapján értékesítés esetén ezen összeg a vételárba beszámítandó.

Az Ingatlanon két felépítmény található, egy 38 m² hasznos alapterületű lakóház és egy tartós fennmaradásra nem alkalmas egyszerű fa-deszka szerkezetű tárolóépület. A lakóház felépítményt a rendelkezésre álló okiratok alapján Kérelmező jogelődei létesítették. 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 jogelődei létesítették. Sok esetben a bérlők és hasznóbérlők ezeket a felépítményeket egymás között eladták (melyhez több esetben ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés is volt), illetve megörökölték vagy elajándékozták.

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.

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 megsztható- 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 roshiszemű 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) *Allami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhethet.*

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

- **2001. december 05. napján kelt eredeti adásvételi szerződés**, melyben K. L-né eladja, R. L. és H. A. megvásárolják a Köves u. 87. szám alatti felépítményt (ez megfelel a jelenlegi 136. számnak);
- **2007. június 27. napján kelt eredeti hagyatékátadó végzés**, melyben a közjegyző néhai R. L. hagyatékaként átadja a Köves út 136. szám alatti felépítmény ½ részét egyenlő arányban R. L. A-nak és R. R. S-nak;
- **2008. január 18. napján kelt eredeti közjegyzői okirat**, melyben H. A., R. L. A. és R. R. S. a 195165 hrsz. alatti ingatlanon lévő felépítményt V. K. K-nak ajándékozzák.

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

A 2021. október 12-én elkészült az igazságügyi szakértői szakvélemény az Ingatlan forgalmi értékére, valamint az Ingatlanon található, tartós fennmaradásra alkalmas, 38 m² hasznos

alapterületű lakóház felépítmény műszaki értékre vonatkozóan. A szakvélemény alapján **az Ingatlan forgalmi értéke 15.500.000,-Ft, a felépítmény műszaki értéke 9.615.000,-Ft.**

Javasoljuk az Ingatlan értékesítését Kérelmező részére, **15.500.000,- Ft** vételár ellenében, melybe a Kérelmező által korábban megfizetett igazságügyi szakértői értékbecslés díjának 50%-a, 95.250,-Ft előlegként beszámításra kerülne a 362/2017. (IX.12.) számú Képviselő-testületi határozat alapján. A vételárba az Önkormányzat gazdagodása jogcímén beszámításra kerülne a felépítmény 9.615.000,-Ft-os műszaki értéke is. **Így Kérelmezőnek mindösszesen 5.789.750,-Ft-t kellene megfizetnie az Önkormányzat felé.**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete 23.§ (1) bekezdése szerint:

„(1) Versenyzetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása és más módon történő hasznosítása, ha annak értéke nem éri el a bruttó 25 millió forintot.”

A tisztelt Képviselő-testület nettó 15.000.000,-Ft értékhatárig ruházta át a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságára az ingatlanok értékesítéséről történő döntést.

Jelen esetben az Ingatlan értéke nettó 15.500.000,-Ft (ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli), így a döntés a tisztelt Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, és versenyzetési eljárás nélkül értékesítésre kerülhet az Ingatlan.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az Ingatlan értékesítésének tárgyában.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2021. (XI. 09.) határozata a 196165 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Köves út 136. szám található ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat az 1/1 arányban tulajdonát képező 196165 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Köves út 136. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű, 499 m² alapterületű ingatlant V. K. K. részére 15.500.000,- Ft azaz tizenötmillió-ötszáz ezer forint vételár ellenében értékesíti, amely vételárba – gazdagodás jogcímén – beszámítja az ingatlanon található 38 m² hasznos alapterületű lakóház felépítmény műszaki értékét 9.615.000,- Ft azaz kilencmillió-hatszáz tizenöt ezer forint erejéig, valamint előlegként a V. K. K. által 2021. 08. 09. napján megfizetett 95.250,- Ft azaz kilencvenkettő ezer-kettő százötven forint értékbecslési díjat.
- II. Az Önkormányzat az eladási ajánlatát 2022. február 28. napjáig tartja fenn.
- III. Felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére és az I. pontnak, valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2022. február 28.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2021. október 25.

dr. Török-Gábeli Katalin
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: