



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

1239 Budapest XXIII., Hősök tere 12.

GAZDASÁGI- ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. ker. 186552/17 helyrajzi számú ingatlanok természetben a Vadevezős utca 12. szám alatti 106 m² területű ingatlanrészén található mindösszesen 43,88 m² alapterületű felépítmények vonatkozásában az Önkormányzat gazdagodásának elismerésére és annak megtérítésére

Előterjesztő	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette	Szabó Éva telekgazdálkodási ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Polonkai Zoltánné osztályvezető, Pénzügyi Osztály
Bizottsági ülés időpontja	2022. október 11.
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, 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 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.

Ezen felépítmények jogi helyzetének a rendezése érdekében **a Képviselő-testület úgy határozott, hogy megfelelő bizonyítottság mellett Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**)** használati megállapodást (ügynevezett „gazdagodásos megállapodás”) 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.**

A Képviselő-testület 444/2016. (X. 18.) valamint 96/2017. (III. 14.) határozataival módosított, a felépítmények tulajdonjogának rendezéséről szóló 23/2015. (I. 20.) határozatával úgy döntött, hogy egyes, tulajdonát képező telekingatlanokon magánszemélyek által létesített felépítményekre vonatkozó **igények Soroksár Önkormányzata által történő elismerésének a feltétele az a)-b)-c)-d) pontokban felsoroltak közül valamelyik iratnak, de minden esetben legalább az a) pont szerinti okiratnak az e)-f)-g)-h) pontok közül valamelyik 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 tanúsították.

A 186552/17 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 7.642 m² területű „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll (1. számú mellékleten kék keretezéssel jelölt terület).

Az Önkormányzat, valamint néhai P. R-né között 2007. január 01. napjától határozatlan idejű bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti szerződés) jött létre az Ingatlannak a Vadevezős utca 12. szám alatt található 106 m² területű ingatlanrészre (a továbbiakban: Bérlemény) - 2. számú mellékleten sárga keretezéssel jelölve - vonatkozásában, melyen a szerződés szerint egy 59 m² alapterületű felépítmény található.

Előzményként a rendelkezésre álló dokumentumokból megállapítható, hogy J. T. és J. T-né mint Ajándékozók, valamint **P. R. és P. R-né mint Megajándékozottak között 1974. november 22. napján a Bérleményen lévő felépítmény** – vályogból készült, alapincézetlen szoba, toldalék konyha, nyári konyha, fűskamra és wc - **vonatkozásában ajándékozási szerződés** (a továbbiakban: Ajándékozási Szerződés – csak másolati példányban áll rendelkezésre az ügyiratban) **jött létre.**

Néhai P. R. 1995. március 18. napján bekövetkezett halálát követően a 1153. Kjö. 230/1995./4. számú hagyatékátadó végzésben a közjegyző megállapította, hogy **az örökhagyó hagyatékát ajándékozás jogcímén az örökhagyó túlélő házastársa, P. R-né szerezte meg.**

Néhai **P. R-né** 2012. július 31. napján bekövetkezett **halálát követően nevezett Bérleti szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit,** illetve a Bérleményen található felépítményt a 11059/Ü/1549/2012/4. ügyiratszámú hagyatékátadó végzés értelmében a közjegyző-helyettes az örökhagyó végrendelete alapján **öröklés jogcímén ½ arányban S. I-nénak, ¼ – ¼ arányban J. I-nak és L-né J. M-nak** adta át.

2021. november 15. napján **S. I-né, L-né J. M., valamint J. I.** (a továbbiakban együttesen: Kérelmezők) **kérelmmel fordultak az Önkormányzathoz, melyben kérelmezték a Bérleményen található felépítmény műszaki értékének megfelelő gazdagodás megtérítését.**

Kérelmezőknek a Bérleményre bérleti díj tartozásuk nem áll fenn.

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

- **1995. október 17. napján kelt 1153. Kjö. 230/1995. / 4. ügyiratszámú hagyatékátadó végzés**
- **2012. november 13. napján kelt 11059/Ü/1549/2012/4. ügyiratszámú hagyatékátadó végzés**
- **2022. szeptember 15. napján készült igazságügyi szakértői szakvélemény**

Fentiek alapján a gazdagodás megtérítésére 1/2 arányban S. I-né, 1/4-1/4 arányban J. I. és L-né J. M. tarthat igényt.

A 2022. szeptember 15. napján készült igazságügyi szakértői szakvéleményben a szakértő megállapította, hogy a **Bérleményen 3 db felépítmény található:** egy 27,72 m² bruttó alapterületű **lakóépület** (tartós fennmaradásra alkalmas), egy 7,84 m² bruttó alapterületű **toldaléképület** (tartós fennmaradásra alkalma/nem alkalmas), valamint egy 8,32 m² bruttó alapterületű **nyári konyha épület** (tartós fennmaradásra alkalma/nem alkalmas). A **felépítmények hasznos alapterülete mindösszesen 43,88 m².**

A tartós fennmaradásra alkalmas felépítmények műszaki összértéke 4.809.408-Ft, mely az alábbiak szerint került meghatározásra:

Épületrész	Alapterület (m²)	Műszaki érték
Lakóépület	27,72	3.744.497,-Ft
Toldaléképület	7,84	165.800,-Ft
Nyári konyha	8,32	899.111,-Ft
Mindösszesen	43,88	4.809.408,-Ft

Kérelmezők a Bérleményt tovább használni nem kívánják, így a gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodással a fennálló bérleti szerződés is megszüntetésre kerülne és mind a területtel, mind a felépítményekkel az önkormányzat szabadon rendelkezhetne.

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. **Rosszhiszemű 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 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.

Egyéb rendelkezések:

A Képviselő-testület 23/2015. (I. 20.) határozata, melyben az elfogadható dokumentumok körét határozta meg, illetve a 83/2015 (II. 17.) határozata, melyben a Képviselő-testület a „Használati Megállapodás”-t fogadta el, és hatalmazta fel a Polgármestert az aláírásra. Ebben a határozatában döntött úgy a Képviselő-testület, hogy a használati megállapodás megkötése érdekében felmerülő és szükséges költségeket megelőlegezi 170.000.- Ft + ÁFA/megállapodás (bruttó 215.900,- Ft) összegig.

A Bérleménnyel kapcsolatban felmerült, megelőlegezett költség 160.000 Ft + ÁFA (bruttó 203.200,- Ft), mely az ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészíttetésének költsége.

A gazdagodás megtérítéseként fizetendő (a tartós fennmaradásra alkalmas építmények 4.809.408-Ft-os műszaki értéke, csökkentve a 203.200,- Ft megelőlegezett költséggel) 4.606.208,-Ft összeg a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás során rendelkezésre áll.

Javasoljuk a gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodást oly módon megkötni, hogy a gazdagodás kifizetésére csak azután kerüljön sor, ha kérelmezők minden köz- illetve közműszolgáltató részéről bemutatják az igazolást arról, hogy feléjük a Bérlemény vonatkozásában tartozás nem áll fenn, vagy megkeresésünkre az összes köz- és közműszolgáltató illetve köz- és közmű-szolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelő visszajelzett a Bérlemény vonatkozásában fennálló tartozásokról, és amennyiben bármilyen tartozást jeleznek, úgy az Önkormányzat jogosult legyen csökkenteni a gazdagodásként megfizetendő összeget a Bérlemény vonatkozásában a köz- illetve közmű-szolgáltatók felé, vagy köz- illetve közmű-szolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelő felé esetlegesen fennálló tartozások összegeivel, és ezen tartozások összegét közvetlenül a köz- illetve közmű-szolgáltatóknak vagy köz- illetve közmű-szolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelőnek megfizetni.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III.25.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök jegyzéke 3.4.6. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési bizottság:

„3.4.6.” 30.000.000,-Ft értékhatárig dönt az ún. gazdagodásos megállapodások megkötéséről, módosításáról, felmondásáról, átruházásához történő hozzájárulásról.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a Megállapodás megkötéséről dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (X. 11.) határozata a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanok természetben a Vadevezős utca 12. szám alatti 106 m² ingatlanrészén található felépítmény általi gazdagodásának elismeréséről és megtérítéséről

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. a 444/2016. (X. 18.) valamint 96/2017. (III. 14.) határozatokkal módosított, a felépítmények tulajdonjogának rendezéséről szóló 23/2015. (I. 20.) határozat alapján Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) **elismeri gazdagodását** a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanok a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 12. szám alatt található 106 m² nagyságú ingatlanrészén (a továbbiakban: Ingatlanrész) található, 27,72 m² alapterületű lakóépület, 7,84 m² alapterületű toldaléképület és 8,32 m² alapterületű nyári konyha tekintetében mindösszesen 4.809.408.-Ft értékben, mely gazdagodás értékét az építményekre vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslés elkészíttetésének költségével, azaz 203.200,-Ft-tal csökkentve, tehát **4.606.208,-Ft azaz négymillió-**

hatszázhaty-ezer-kettőszáznyolc forint összegben $\frac{1}{4}$ részben J. I., $\frac{1}{4}$ részben L-né J. M., $\frac{1}{2}$ részben S. I-né részére megtéríti, valamint az egyrészről J. I., L-né J. M. és S. I-né, másrészről az Önkormányzat között az Ingatlanrészre vonatkozó bérleti szerződés megszüntetéséről megállapodást köt nevezettekkel. A gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodást azzal a feltétellel köti meg, hogy a gazdagodás megtérítésére csak azután kerüljön sor, ha J. I., L-né J. M. és S. I-né bemutatják a közműszolgáltatók igazolását arról, hogy feléjük az Ingatlanrész vonatkozásában tartozás nem áll fenn, vagy az Önkormányzat megkeresésére az összes köz- és közmű-szolgáltató illetve köz- és közmű-szolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelő visszajelzett az Ingatlanrész vonatkozásában fennálló tartozásokról, és amennyiben bármilyen tartozást jeleznek, úgy az Önkormányzat jogosult legyen csökkenteni a gazdagodásként megfizetendő összeget az Ingatlanrész vonatkozásában a köz- illetve közmű-szolgáltatók felé, vagy köz- illetve közmű-szolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelő felé esetlegesen fennálló tartozások összegeivel, és ezen tartozások összegét közvetlenül a köz- illetve közmű-szolgáltatóknak vagy köz- illetve közmű-szolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelőnek megfizetni. A gazdagodás megtérítésének fedezetét az Önkormányzat 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás sora terhére biztosítja.

- II. felkéri a Polgármestert az érintettek értesítésére, valamint az I. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő megállapodás aláírására a gazdagodás megtérítéséről és a felek között fennálló bérleti szerződés megszüntetéséről.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2023. február 28.

A Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. szeptember 16.

Szabó Éva
telekgazdálkodási ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: