



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. 186560/15 helyrajzi számú ingatlanak természetben a Vadevezős utca 39. szám alatti 287 m² területű ingatlanrészére vonatkozó használati megállapodás megkötésére, valamint lakcím létesítéséhez történő hozzájárulásra

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 haszonbérlők 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 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, tulajdonát képező telekingatlanokon magánszemélyek által létesített felépítményekre vonatkozó igények Önkormányzat 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 Képviselő-testület 498/2018. (XII. 04.) határozatával úgy döntött, hogy „gazdagodásos” használati megállapodást köt többek között a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanon található felépítmények vonatkozásában, amennyiben ráépítők, illetve jogutódjaik a Képviselő-testület 96/2017. (III. 14.) határozatában foglalt feltételeknek megfelelnek.

A 186560/15 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3.237 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll (2. számú mellékleten kék keretézéssel jelölt terület).

Az **Ingatlan 287 m² nagyságú, természetben a Vadevezős utca 39. szám alatt található területét** (2. számú mellékleten sárga keretézéssel jelölt terület, a továbbiakban: Ingatlanrész) 2007. január 01. napjától **bérelti szerződés**(a továbbiakban: Bérelti Szerződés) alapján **K. R. M. és néhai K. F. M. bérelte. Néhai K. F. M.** halálát követően nevezett **bérelti szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit** a 11059/Ü/847/2013/4. ügyiratszámú hagyatékátadó végzés értelmében a közjegyző K. F. J-nak adta át.

K. R. M. és S. I-né között 2019. augusztus 15. napján adásvételi szerződés (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés I.) jött létre az Ingatlanrészen lévő következő felépítmények vonatkozásában: 63 m² alapterületű lakóépületben található kb. 25 m² alapterületű 1. lakrész és kb. 16 m² alapterületű 3. lakrész, 32 m² alapterületű garázs, kb. 8 m² alapterületű, WC illetve fürdőhelyiségekből álló épület az Ingatlanrész hátsó részén, 2 db állattartásra/tárolásra szolgáló épület.

K. F. J. és S. I-né között 2020. június 25. napján adásvételi szerződés (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés II., Adásvételi Szerződés I. és Adásvételi Szerződés II. együttesen a továbbiakban: Adásvételi Szerződések) jött létre az Ingatlanrészen lévő következő felépítmények vonatkozásában: 63 m² alapterületű lakóépületben található 22 m² alapterületű 2. lakrész.

K. R. M. és K. F. J. már nem használta az Ingatlanrészt és az azon található felépítményeket sem, így a Bérelti Szerződés mindkettejük vonatkozásában felmondásra került, minek következtében a Bérelti Szerződés K. R. M. vonatkozásában 2021. október 9. napján, míg K. F. J. vonatkozásában 2022. január 4. napján. Az Ingatlanrész birtokba visszavételre és birtokba adására nem került sor, az Ingatlanrészt és az azon található felépítményeket Szarka Istvánné használja.

S. I-né (a továbbiakban: Kérelmező) 2022. július 08. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz gazdagodásos használati megállapodás megkötése iránt, melyben kérelmezte, hogy a megállapodás a fiával, S. I-nal kerüljön megkötésre, a kérelmet S. I. is aláírta. S. I-né és S. I. között 2022. szeptember 23. napján engedményezésről szóló megállapodás jött létre, melyben S. I-né S. I-ra engedményezte a gazdagodás megtérítése iránti igényét.

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

- **2022. szeptember 15. napján készült igazságügyi szakértői szakvélemény**
- **2014. január 2. napján kelt 11059/Ü/847/2013/4. ügyiratszámú hagyatékátadó végzés**
- **2019. augusztus 15. napján kelt K. R. M. és S. I-né között létrejött Adásvételi Szerződés I.,**
- **2020. június 25. napján kelt K. F. J. és S. I-né között létrejött Adásvételi Szerződés II.,**

Fenti dokumentumok, valamint S. I-né és S. I. között megkötött engedményezési megállapodás alapján a gazdagodás elismerésére és megtérítésére 1/1 arányban S. I. tarthat igényt. **S. I. az Ingatlanrészt a továbbiakban is használni kívánja, így részére a gazdagodás csak akkor kerülne megtérítésre, ha a tisztelt Bizottság által elfogadásra kerül a határozati javaslat, annak alapján megkötésre kerül a gazdagodásos használati megállapodás, és az majd valamikor a jövőben az Önkormányzat által felmondásra**

kerülne (a felmondásról, amennyiben arra okot adó körülmény merülne fel, külön döntés lesz szükséges).

A 2022. szeptember 15. napján készült igazságügyi szakértői szakvélemény szerint az Ingatlanrészen 3 db felépítmény található: egy 65,49 m² alapterületű lakóépület (tartós fennmaradásra alkalmas), egy 30,46 m² alapterületű garázs (tartós fennmaradásra alkalmas), valamint egy 7,54 m² alapterületű fürdő-wc épület (tartós fennmaradásra alkalmas).

A tartós fennmaradásra alkalmas, mindösszesen 103,49 m² alapterületű felépítmények műszaki értéke mindösszesen 21.622.091.- Ft, mely az alábbiak szerint került meghatározásra:

Épületrész	Alapterület (m²)	Műszaki érték
Lakóépület	65,49	20.601.615,-Ft
Garázs	30,46	805.210,-Ft
Fürdő-WC épület	7,54	215.265,-Ft
Mindösszesen	103,49	21.622.091,-Ft

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 megosztható – 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 keletkezhet.

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 tárgyi ingatlanrészsel kapcsolatban felmerült, megelőlegezett költség 160.000,-Ft + ÁFA (bruttó 203.200,-Ft), **amennyiben a gazdagodásos használati megállapodás megkötésre kerül, és a későbbiekben annak megszűnése következtében a Használó jogosulttá válna gazdagodás megtérítésére, úgy részére az Ingatlanrészen található tartós fennmaradásra alkalmas felépítmények műszaki értéke ezen összeggel csökkentve kerülne kifizetésre.**

Sz. I. kérelmező 2022. szeptember 21.-én kérelmet nyújtott be arra vonatkozóan is, hogy a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 39. szám alatti ingatlanrészén ő maga, gyermeke S. R., és élettársa, B. J. lakcímet létesíthessen. A kérelem támogatható abban az esetben, ha az úgynevezett gazdagodásos megállapodás megkötésre kerül.

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.”

Az SZMSZ 3.4.15. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság:

„3.4.15. Dönt hozzájárulás megadásáról önkormányzati tulajdonú ingatlanba történő lakcím bejelentésével kapcsolatban.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a Megállapodás megkötéséről és a lakcímlétesítéshez történő hozzájárulásról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (X. 11.) határozata a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan természetben a Vadevezős utca 39. szám alatti 287 m² ingatlanrészére vonatkozó használati megállapodás megkötéséről

A 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** gazdagodását a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 39. szám alatti 287 m² nagyságú Ingatlanrészén (a továbbiakban: Ingatlanrész) található, 65,49 m² alapterületű lakóépület, 30,46 m² alapterületű garázs és 7,54 m² alapterületű fürdő-WC felépítmények tekintetében az alábbi értékben:

- a) lakóépület: 20.601.615,-Ft
b) garázs: 805.210,-Ft
c) fürdő-WC épület: 215.265,-Ft

és a gazdagodás elismerését is tartalmazó használati megállapodást köt Szarka Istvánnal a tárgyi Ingatlanrész vonatkozásában.

- II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére és a hatályos jogszabályoknak és az I. pontnak megfelelő használati megállapodás aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2023. február 28.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának .../2022. (X.11.) határozata a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan a természetben a Vadevezős utca 39. szám alatti ingatlanrészén lakcímlétesítéshez történő hozzájárulásról

„A” változat

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 39. szám alatti ingatlanrészére vonatkozó gazdagodásos használati megállapodás Önkormányzat és S. I. között történő létrejöttét követően hozzájárul ahhoz, hogy a tárgyi ingatlanrészén S. I. (anyja neve: K. K., szül.:), gyermeke, S. R. (anyja neve: B. J., szül.:) és élettársa, B. J. (anyja neve: G. J. I., szül.:) lakcímet létesítsenek.
- II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére, és a gazdagodásos megállapodás létrejöttét követően a lakcímlétesítéshez szükséges tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat aláírására.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: a kérelmező értesítésére 2022. október 31.

a hozzájáruló nyilatkozat aláírására: a gazdagodásos megállapodás létrejöttét követő 15 nap

„B” változat

A Bizottság úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) nem járul hozzá ahhoz, hogy a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 39. szám alatti ingatlanrészén S. I. (szül.:), gyermek, S. R. (szül.:) és élettársa, B. J. (szül.:) lakcímet létesítsenek.
- II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2022. október 31.

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

Budapest, 2022. szeptember 23.

Szabó Éva
telekgazdálkodási ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: