



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 ingatlannak természetben a Vadevezős utca 21/A. szám alatti 143 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészén található 65 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény vonatkozásában az Önkormányzat gazdagodásának elismerésére és annak megtérítésére**

<b>Előterjesztő</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette</b>	Szabó Éva telekgazdálkodási ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Polonkai Zoltánné osztályvezető, Pénzügyi Osztály
<b>Bizottsági ülés időpontja</b>	2022. október 11.
<b>Ellenjegyzők</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető- helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte</b>	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 a 444/2016. (X.18.) valamint a 96/2017. (III.14.) határozatokkal 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 m<sup>2</sup> területű „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll (térkép részleten kék keretézéssel jelölt terület).**

**Az Önkormányzat, valamint M. E. és H. G. között 2007. január 01. napjától határozatlan idejű bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti szerződés) jött létre az Ingatlannak a Vadevezős utca 21/A. szám alatt található 143 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész (a továbbiakban: Bérlemény, térkép részleten sárga keretézéssel jelölve) vonatkozásában, melyen egy 54 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény található.**

Előzményként megállapítható a rendelkezésre álló dokumentumokból, hogy S. L. és S. L-né, mint Eladók, valamint B. J., mint Vevő között 2004. augusztus 18. napján a **Bérleményen lévő felépítmény** (a továbbiakban: **Felépítmény**) – 2 szoba, konyha, veranda, kamra és 1 db kisméretű fűskamra - **vonatkozásában adásvételi szerződés** (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés I.) **jött létre**. B. J., mint Eladó 2005. február 1. napján V. I., mint Vevővel a Felépítmény vonatkozásában adásvételi szerződést kötött (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés II.). V. I., mint Eladó 2006. augusztus 29. napján K. A. T. és P-né R. J. E-tel, mint Vevőkkel Adásvételi Szerződést (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés III.) kötött a Felépítmény vonatkozásában.

K. A. T. és P-né R. J. E., mint Eladók és **M. E. és H. G., mint Vevők között** 2007. március 30. napján a **Felépítmény vonatkozásában Adásvételi szerződés** (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés IV.) **jött létre**.

**2022. április 29. napján V. B-né (korábbi nevén M. E.) és H. G. (a továbbiakban együttesen: Kérelmezők) kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, melyben kérelmezték a Bérleményen található 54 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény műszaki értékének megfelelő gazdagodás megtérítését.**

Kérelmezőknek a Bérleményre 5.005,-Ft bérleti díj tartozásuk áll fenn.

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

- **2004. augusztus 18. napján kelt Adásvételi Szerződés**
- **2005. február 1. napján kelt Adásvételi Szerződés**
- **2006. augusztus 29. napján kelt Adásvételi Szerződés**
- **2007. március 30. napján kelt Adásvételi Szerződés**
- **2022. szeptember 15. napján készült igazságügyi szakértői szakvélemény**

**Fentiek alapján a gazdagodás megtérítésére 1/2 arányban V. B-né, 1/2 arányban H. G. tarthat igényt.**

A 2022. szeptember 15. napján készült igazságügyi szakértői szakvéleményben a szakértő megállapította, hogy a Bérleményen **1 db 65 m<sup>2</sup> össz. alapterületű lakóépület (tartós fennmaradásra alkalmas) található.**

A tartós fennmaradásra alkalmas felépítmény műszaki összértéke **3.824.880-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 felépítménnyel 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 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 arányában 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 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 építmény 3.824.880-Ft-os műszaki értéke, csökkentve a 203.200,- Ft megelőlegezett költséggel) **3.621.680,-Ft összeg a 2022. évi költségvetés ingatlanvásárlás során rendelkezésre áll.**

Tekintettel arra, hogy előzetes tájékozódás alapján információval rendelkezünk arra vonatkozóan, hogy a Bérleménnyel kapcsolatban esetlegesen közműtartozások állhatnak fenn, 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 ingatlannak természetben a Vadevezős utca 21/A. szám alatti 143 m<sup>2</sup> 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 ingatlan a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 21/A. szám alatt található 143 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészén (a továbbiakban: Ingatlanrész) található 65 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület tekintetében mindösszesen 3.824.880.-Ft értékben, mely gazdagodás értékét az építményre vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítésének költségével, azaz 203.200,-Ft-tal csökkentve, tehát **3.621.680,-Ft azaz hárommillió-hatszázhuszonegyezer-hatszáznyolcvan forint összegben, melybe a megállapodás létrejöttékor az Önkormányzat felé az Ingatlanrész bérletéből eredő esetlegesen fennálló tartozásokat beszámítja, ½ részben V. B-né, ½ részben H. G. részére megtéríti**, és egyrésztől V. B-né és H. G., másrésztől 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 V. B-né és H. G. bemutatja 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 a tárgyi 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: