



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 186728 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Péter apostol utca 10. szám alatt található ingatlan egyes részeinek megvásárlására

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás aljegyző
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Jogi és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Tóth András mb. főépítész Kisné Stark Viola osztályvezető
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2019. december 3.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

A tisztelt Képviselő-testület a 19/2019. (I. 22.) határozatával módosított 190/2018. (V. 15.) határozatával úgy döntött, hogy közterület kialakítása céljából kezdeményezi a 186728 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. ker. Péter apostol utca 10. szám alatt fekvő, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett” művelési ágú, „üdülőépület, udvar” megnevezésű, 1466 m² területű, az ELMŰ Hálózati Kft. javára 14 m² területre vezetékjoggal terhelt ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186728/1) hrsz.-ú, 27 m² területű, valamint (186728/3) hrsz.-ú, 50 m² területű ingatlanok kisajátítását, tekintettel arra, hogy a fenti döntés idején hatályban lévő 25/2003. (VII.18.) Ök. rendelettel elfogadott Kerületi Építési és Városrendezési Szabályzat (KVSZ) 8. számú mellékletét képező (Apostolhegy) szabályozási tervben a szóban forgó ingatlan területéből a Sportpálya utca felől 50 m², a Péter apostol utca felől 27 m² közterületként (közút) szerepelt (a jelenleg hatályos Kerületi Építési Szabályzatról szóló a 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 1. számú mellékletében található SZT-4 számú szabályozási tervlapon szerint is változatlanul ugyanezen részek szerepelnek közterületként a 186728 helyrajzi számú ingatlanból), és közterület-ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet.

Az ingatlan tulajdonosi összetétele jelenleg a következő:

Tulajdoni hányad	Tulajdonos
441/7056	K.M.
288/7056	K.S.
288/7056	K. J.
1509/7056	Sz. G.
1509/7056	Sz. G.-né
3021/7056	D. L.-né

A kisajátítási eljárás kezdeményezésének az volt az oka, hogy az ingatlan tulajdoni lapja K.M., K.S. és K.J. tulajdonosok vonatkozásában a neveken kívül más adatot nem tartalmaz. Ezen tulajdonosok beazonosítása érdekében kikértük Budapest Főváros Levéltárától a bejegyzések alapjául szolgáló bejegyző határozatok fénymásolatát, melyeket azonban a Levéltár megküldeni nem tudott, mivel azok nincsenek az őrizetében. Megküldte viszont az ingatlan telekkönyvi betétjének hiteles másolatát és néhai K. P. hagyatéki ügyében keletkezett iratok hiteles másolatát. Ezen megküldött iratok közül az 1958-ban keletkezett hagyatéki ügyiratokban szerepel, hogy K.M., K.S. és K.J. ki lettek telepítve az országból.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 3. § (1) bek. b) pontja szerint kisajátításnak van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges, a 3. § (2) bek. b) és c) pontjai pedig kimondják, hogy az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen vagy a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, tartózkodási helye ismeretlen.

A tárgyi ingatlan tekintetében K.M., K.S. és K.J. tulajdonrészei tekintetében mind a tulajdonos személye, mind azok lakcíme/tartózkodási helye ismeretlen, így a kisajátítási eljárás jogszabályi előfeltételei fennálltak.

Az ingatlant K. S. tulajdonrésze tekintetében 8.417,-Ft erejéig, K. J. tulajdonrésze tekintetében 8.417,-Ft erejéig, K. M. tulajdonrésze tekintetében 12.885,-Ft erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

A kisajátítási kérelem 2019. április 03. napján megküldésre került a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Budapest Főváros Kormányhivatalának, mely a kisajátítási eljárást megindította, majd azt 2019. május 22. napján megszüntette, arra hivatkozással, hogy az Önkormányzat nem igazolta a kisajátítást helyettesítő adásvétel meghiúsulását, mivel nem igazolta, hogy az ismert tulajdonosok felé vételi ajánlatot tett volna. Az ismert tulajdonosok felé valóban nem került sor vételi ajánlat megtételére, tekintettel arra, hogy a Kstv. 3. § (2) bek. c) pontja szerint az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, ha a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye ismeretlen. Jelen esetben nem azért került sor a kisajátítás kérelmezésére, mert a tulajdonosok nem fogadtak el vételi ajánlatot, hanem mert az adásvételi szerződés meghiúsultnak volt tekinthető már vételi ajánlat megtétele nélkül is, hiszen 3 tulajdonos vonatkozásában is fennáll a Kstv. 3. § (2) bek. c) pontjában foglalt, adásvételi szerződés meghiúsultnak tekinthetőségét – ezáltal a kisajátítást – megalapozó körülmény, figyelemmel arra, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 24.§ (4) bekezdése, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:78.§ (2) b) pontja, az 5:178.§ (2) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§-a, valamint 32.§-a szerint a telekalakítás útján történő adásvétel ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez valamennyi tulajdonostárs egyhangú, okiratba foglalt jognyilatkozata, tehát a tulajdonostársak szerződése szükséges, amely teljesítése lehetetlen, ha egyes tulajdonosok ismeretlen helyen tartózkodnak.

Bár álláspontunk szerint a Kormányhivatalnak fentiek okán le kellett volna folytatnia a kisajátítási eljárást, nem kezdeményeztük a kisajátítási eljárást megszüntető végzés bírósági felülvizsgálatát, mivel a közigazgatási per 2-3 évig, vagy akár tovább is elhúzódhat, és addig a szabályozási terven közterületként szereplő ingatlanrészek nem kerülnének az Önkormányzat tulajdonába. Ennek okán jelen esetben mégis javasoljuk, hogy – a Kormányhivatal szóbeli tájékoztatása alapján – tegyen a tisztelt Képviselő-testület vételi ajánlatot az ismert tulajdonosok részére a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186728/1) hrsz.-ú, 27 m² területű, valamint (186728/3) hrsz.-ú, 50 m² területű ingatlanok vonatkozásában, tulajdoni hányaduk arányában, és amennyiben az ajánlatot az ismert tulajdonosok elfogadják, kössön velük adásvételi szerződést, ezt követően pedig kezdeményezzen kisajátítási eljárást a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186728/1) hrsz.-ú, 27 m² területű, valamint (186728/3) hrsz.-ú, 50 m² területű ingatlanokkal kapcsolatban az ismeretlen tulajdonosok tulajdoni hányadára vonatkozóan.

A 2019. szeptember 11. napján készült ingatlanforgalmi szakértői véleményt szerint a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186728/1) hrsz.-ú 27 m² területű ingatlan forgalmi értéke 414.701,-Ft, a (186728/3) hrsz.-ú, 50 m² területű ingatlan forgalmi értéke 703.150,-Ft. Fentiek alapján az ismert tulajdonosoknak tulajdoni hányaduk arányában fizetendő összegek a következők:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányada	a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajz szerint	a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223
-----------------	-------------------	---	---

	186728 hrsz.-ú ingatlanban	kialakuló (186728/1) hrsz.-ú ingatlan arányos részéért fizetendő összeg	számú változási vázrajz szerint kialakuló (186728/3) hrsz.-ú ingatlan arányos részéért fizetendő összeg
Sz. G.	1509/7056	88.688,-Ft	150.376,-Ft
Sz. G.-né	1509/7056	88.688,-Ft	150.376,-Ft
D. L.-né	3021/7056	177.553,-Ft	301.051,-Ft

A tulajdoni lapon özvegyi jog jogosultjaként szerepel Z. D.-né is, azonban mivel özvegyi joga a tulajdoni lap II. rész. 8.-10. bejegyzett tulajdonosok tulajdonrészei tekintetében van megjelölve, és ezen bejegyzések már törölve vannak, így az ő özvegyi joga az ingatlanon már nem áll fenn (valószínűleg a jogosultak elfelejtették kérni az özvegyi jog törlését).

A tárgyi ingatlanrészek önkormányzati tulajdonba kerülésének, így tulajdonjoga megszerzésének szükségességét az Önkormányzat 2019. évi költségvetése „232 - ÖK önként K62 – 00” sora tervezésekor figyelembe vettük, a vételre, illetve a kisajátításra a pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a vételi ajánlatok megtételéről, valamint az ismeretlen tulajdonosok tulajdonrésze tekintetében a kisajátítási eljárás megindításáról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (XII.03.) határozata a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186728/1) hrsz.-ú, 27 m² területű, valamint (186728/3) hrsz.-ú, 50 m² területű ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület kialakítása céljából vételi ajánlatot tesz a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186728/1) helyrajzi számú, 27 m² területű, valamint (186728/3) helyrajzi számú, 50 m² területű ingatlanok ismert tulajdonosok tulajdonában álló tulajdoni hányadaira az alábbiak szerint:

a) Sz. G. részére

a.1) a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajzon jelölt (186728/1) helyrajzi számú, 27 m² területű ingatlan 1509/7056 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 88.688,-Ft azaz nyolcvannyolcezer-hatszáznyolcvannyolc forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 14.063,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 81.203,-Ft; az ingatlanról eltávolítandó 1 db nagyobb fa tulajdoni hányaddal arányos értéke 7485,-Ft.

a.2) a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajzon jelölt (186728/3) helyrajzi számú, 50 m² területű ingatlan 1509/7056 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 150.376,-Ft azaz egyszázötvenezer-háromszázhetvenhat forint ellenében.

b) Sz. G.-né részére

b.1) a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajzon jelölt (186728/1) helyrajzi számú, 27 m² területű ingatlan 1509/7056 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 88.688,-Ft azaz nyolcvannyolcezer-hatszáznyolcvannyolc forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 14.063,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 81.203,-Ft; az ingatlanról eltávolítandó 1 db nagyobb fa tulajdoni hányaddal arányos értéke 7485,-Ft.

b.2) a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajzon jelölt (186728/3) helyrajzi számú, 50 m² területű ingatlan 1509/7056 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 150.376,-Ft azaz egyszázötvenezer-háromszázhetvenhat forint ellenében.

c) D. L.-né részére

c.1) a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajzon jelölt (186728/1) helyrajzi számú, 27 m² területű ingatlan 3021/7056 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 177.553,-Ft azaz egyszázhetvenhétezer-ötszázötvenhárom forint ellenében, mely összegből a földterület értéke 14.063,-Ft/m² fajlagos értékkel számolva 162.568,-Ft; az ingatlanról eltávolítandó 1 db nagyobb fa tulajdoni hányaddal arányos értéke 14.985,-Ft.

c.2) a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajzon jelölt (186728/3) helyrajzi számú, 50 m² területű ingatlan 3021/7056 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 301.051,-Ft azaz háromszázegyezer-ötvenegy forint ellenében.

II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület kialakítása céljából kezdeményezi a 186728 helyrajzi számú ingatlanból a K-100223 számú változási vázrajzon jelölt (186728/1) helyrajzi számú, 27 m² területű, valamint (186728/3) helyrajzi számú, 50 m² területű ingatlanok K.M., K.S. és K.J. ismeretlen helyen tartózkodó tulajdonosok tulajdonában álló 441/7056 + 288/7056 + 288/7056 tulajdoni hányadainak kisajátítását.

III. felkéri a Polgármestert az I. pont szerinti vételi ajánlatok megtételére, azok elfogadása esetén pedig a 2. számú melléklet szerinti adásvételi szerződés aláírására, azzal, hogy attól az önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet, majd az adásvételi szerződés aláírását követően a II. pont szerinti kisajátítási eljárás kezdeményezésére, az eljárás megindításához szükséges dokumentumok elkészíttetésére, a kisajátítási eljárás kezdeményezésére vonatkozó kérelemnek Budapest Főváros Kormányhivatalához történő benyújtására, és a 3. mellékletet képező nyilatkozat, valamint a kisajátítási eljárásban szükséges egyéb - önkormányzat érdekeit nem sértő - nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

IV. amennyiben az I. pont szerint megtett vételi ajánlatok közül valamely nem kerül elfogadásra, vagy a vételi ajánlattal érintett tulajdonosok tulajdonrésze tekintetében a kisajátítási eljárás bármely előfeltétele felmerül, arra az esetre felkéri a Polgármestert ezen tulajdonrészek tekintetében is kisajátítási eljárás kezdeményezésére, az eljárás megindításához szükséges dokumentumok elkészíttetésére, a kisajátítási eljárás kezdeményezésére vonatkozó kérelemnek Budapest Főváros Kormányhivatalához történő benyújtására, és a 3. mellékletet képező nyilatkozat, valamint a kisajátítási eljárásban szükséges egyéb - önkormányzat érdekeit nem sértő - nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2020. április 30.

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

Budapest, 2019. október 29.

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

dr. Spiegler Tamás
aljegyző
előterjesztő