



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a 186699 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület
Apostolhegyen 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 Építési és Beruházási Osztály
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 291/2018. (VII. 10.) határozatával úgy döntött, hogy közterület kialakítása céljából kezdeményezi a 186699 helyrajzi számú Budapest XXIII. kerület Apostolhegyen található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett*” művelési ágú, „*Kivett, beépítetlen terület*” megnevezésű, 531 m² területű ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186699/1) hrsz.-ú, 41 m² területű, valamint (186699/3) hrsz.-ú, 51 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 az Országh Tivadar utca felől 41 m², a Sportpálya utca felől 51 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 186699 helyrajzi számú ingatlanból), és közterület-ingatlan csak önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet.

Az ingatlan tulajdonosi összetétele jelenleg a következő:

Tulajdoni hányad	Tulajdonos
15/60	M. M.
15/60	M. M-né
30/60	R. J.

Az ingatlan tulajdoni lapja M. M. és M. M-né tulajdonosok vonatkozásában a neveken kívül más adatot nem tartalmaz. Mindkét személy tulajdonjoga 1904. 04. 09-én került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ezen tulajdonosok beazonosítása érdekében kikértük Budapest Főváros Levéltárától a bejegyzések alapjául szolgáló bejegyző határozatok másolatát, valamint a bejegyzések alapjául szolgáló irat másolatát. Utóbbi dokumentumot a Levéltár megküldeni nem tudta, mivel az nincs az őrizetében. A Levéltár megküldte az ingatlan telekkönyvi betétjének hiteles másolatát, azonban azon nem szerepel olyan érdemi információ, mely szóban forgó tulajdonosok lakcímére/tartózkodási helyére vagy esetleges halálára utalna.

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.

Jelen ingatlan tekintetében M. M. és M. M-né tulajdonrészei tekintetében a tulajdonosok lakcíme/tartózkodási helye ismeretlen, így a kisajátítási eljárás feltételei fennálltak.

Az ingatlant M. M. valamint M. M-né tulajdonrésze tekintetében egyaránt 21.440,-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 megíusulását, mivel nem igazolta, hogy az ismert tulajdonos felé vételi ajánlatot tett volna. Az ismert tulajdonos felé valóban nem került sor vételi ajánlat megtételére, tekintettel arra, hogy a Kstv. 3. § (2) bek. c) pontja szerint az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megíusultnak kell tekinteni, ha a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye ismeretlen. Jelen esetben tehát nem azért került sor a kisajátítás kérelmezésére, mert a tulajdonosok nem fogadtak el vételi ajánlatot, hanem mert az adásvételi szerződés megíusultnak volt tekinthető már vételi ajánlat megtétele nélkül is, hiszen 2 tulajdonos vonatkozásában is fennáll a Kstv. 3. § (2) bek. c) pontjában foglalt, adásvételi szerződés megíusultnak 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, hiszen egyes tulajdonosok ismeretlen helyen tartózkodnak. A Kstv. 3. § (2) bek. c) pontjában foglalt ok mellett egyébként fennállt a 3. § (2) bek. b) pontjában foglalt, adásvételi szerződés megíusultnak tekinthetőségét megalapozó körülmény is, nevezetesen, hogy a tulajdonos (jelen esetben 2 tulajdonos) személye nem állapítható meg egyértelműen.

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 tulajdonos részére a 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186699/1) hrsz.-ú, 41 m² területű, valamint (186699/3) hrsz.-ú, 51 m² területű ingatlanok vonatkozásában, tulajdoni hányada arányában, és amennyiben az ajánlatot az ismert tulajdonos elfogadja, kössön vele adásvételi szerződést, ezt követően pedig kezdeményezzen kisajátítási eljárást a 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186699/1) hrsz.-ú, 41 m² területű, valamint (186699/3) hrsz.-ú, 51 m² területű ingatlanokkal kapcsolatban az ismeretlen tulajdonosok tulajdoni hányadára vonatkozóan.

A 2019. szeptember 11. napján készült ingatlanforgalmi szakértői véleményt szerint a 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186699/1) hrsz.-ú, 41 m² területű ingatlan forgalmi értéke 535.378,-Ft, a (186699/3) hrsz.-ú, 51 m² területű ingatlan forgalmi értéke 665.958,-Ft. Fentiek alapján az ismert tulajdonosoknak tulajdoni hányaduk arányában fizetendő összegek a következők:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányada a 186699 hrsz.-ú ingatlanban	a 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186699/1) hrsz.-ú ingatlan arányos részéért fizetendő összeg	a 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186699/3) hrsz.-ú ingatlan arányos részéért fizetendő összeg
R. J.	30/60	267.689,-Ft	332.979,-Ft

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 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186699/1) hrsz.-ú, 41 m² területű, valamint (186699/3) hrsz.-ú, 51 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 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajz szerint kialakuló (186699/1) helyrajzi számú, 41 m² területű, valamint (186699/3) helyrajzi számú, 51 m² területű ingatlanok ismert tulajdonos tulajdonában álló tulajdoni hányadaira az alábbiak szerint:

a) R. J. részére

a.1) a 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajzon jelölt (186699/1) helyrajzi számú, 41 m² területű ingatlan 30/60 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 267.689,-Ft azaz kettőszázhatvanhétézer-hatszáznyolcvankilenc forint ellenében.

a.2) a 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajzon jelölt (186699/3) helyrajzi számú, 51 m² területű ingatlan 30/60 tulajdoni hányadára vételi ajánlatot tesz 332.979,-Ft azaz háromszázharminckettőezer-kilencszázhetvenkilenc forint ellenében.

II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata közterület kialakítása céljából kezdeményezi a 186699 helyrajzi számú ingatlanból a K-100479 számú változási vázrajzon jelölt (186699/1) helyrajzi számú, 41 m² területű, valamint (186699/3) helyrajzi számú, 51 m² területű ingatlanok ismeretlen helyen tartózkodó M. M. és M. M.-né tulajdonosok tulajdonában álló 15/60 + 15/60 tulajdoni hányadainak kisajátítását.

III. felkéri a Polgármestert az I. pont szerinti vételi ajánlat megtételére, annak 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 ajánlat közül nem kerül elfogadásra, vagy a vételi ajánlattal érintett tulajdonos tulajdonrésze tekintetében a kisajátítási eljárás bármely előfeltétele felmerül, arra az esetre felkéri a Polgármestert ezen tulajdonrész 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

Mellékletek: