



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI
ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat az Önkormányzatnak a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan Vadevezős utca 38.
szám alatti 342,88 m² nagyságú terület részén található felépítmény általi
gazdagodásának megtérítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	Gábri Csilla vagyonkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Bizottsági ülés időpontja, amely ülésein a Bizottság tárgyalta volna*:	2021. május 04.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

** Veszélyhelyzetben a Képviselő-testület, valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester jogosult döntést hozni.*

Tisztelt Bizottság!

Soroksár közigazgatási területén számos olyan, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, bérleti szerződés keretében hasznosított ingatlan található, melyeken lévő felépítményeket az ingatlanok bérlői saját tulajdonuknak tekintik, hivatkozással arra, hogy azokat ők, vagy jogelődeik 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 rendezése érdekében a Képviselő-testület úgy határozott, hogy megfelelő bizonyítottság mellett az Önkormányzat használati megállapodást (úgynevezett „gazdagodásos megállapodást”) 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.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a 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, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező telekingatlanokon magánszemélyek által létesített felépítményekre vonatkozó igények Soroksár Önkormányzata által történő elismerésének a feltétele az a)- b)- c)- d) pontokban felsoroltak közül valamely iratnak, de minden esetben legalább az a) pont szerinti okiratnak és az e)- f)- g)- h) pontok közül valamely 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 tanúsítottak.

A tisztelt Képviselő-testület 498/2018. (XII.04.) Ök. határozatával úgy döntött, hogy „gazdagodásos” használati megállapodást köt a 186552/12 hrsz.-ú, 186552/14 hrsz.-ú, 186552/17 hrsz.-ú, 186560/14 hrsz.-ú, 186560/15 hrsz.-ú és a 186588/1 hrsz.-ú ingatlanokon található felépítmények vonatkozásában, amennyiben a ráépítők, illetve jogutódaik a Képviselő-testület 96/2017. (III.14.) valamint a 444/2016. (X.18.) határozatával módosított, a felépítmények tulajdonjogának rendezéséről szóló 23/2015. (I.20.) határozatában foglalt feltételeknek megfelelnek.

Az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a Budapest, 186560/15 helyrajzi számú, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 3237 m² alapterületű ingatlan (térkép részleten kék keretézéssel jelölt terület).

Az Önkormányzat valamint B. B. és B. B-né (továbbiakban: Kérelmezők) között 2010. október 27. napján határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre a Budapest, XXIII. kerület 186560/15 helyrajzi számú 3237 m² nagyságú ingatlanból 386 m² területre (a továbbiakban: Bérlemény, térképrészleten sárga keretézéssel jelölve) vonatkozóan, mely természetben 1239 Budapest, Vadevezős utca 38. szám alatt található. A későbbi felmérés szerint az érintett terület 342,88 m² nagyságú.

Kérelmezők 2020. november 11. napján kérelemmel fordultak az Önkormányzat felé, miszerint a Bérleményen található 46 m² alapterületű felépítményt értékesíteni kívánják, és az Önkormányzat helyettük a vevővel kössön bérleti szerződést a Bérleményre, valamint nyilatkozzon, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával. Kérelmezőknek a bérleti szerződés vevővel történő megkötésére irányuló kérelme elutasításra került, valamint szóban tájékoztattuk őket, hogy a felépítményt eladni nem tudják, mivel a föld és a felépítmény tulajdonjoga nem válik el egymástól, és az ingatlan a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzat tulajdonát képezi, viszont a fent leírtak alapján, amennyiben rendelkeznek a 23/2015. (I.20.) határozatban megjelölt okiratokkal, úgy az Önkormányzat a felépítmény általi gazdagodását meg tudja téríteni részükre. Kérelmezők jelezték, hogy élni kívánnak e lehetőséggel, és a felépítmény értékét 4.250.000,- Ft-ban jelölték meg.

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

- **2021. április 12. napján készült igazságügyi szakértői szakvélemény**
- **2010. július 26. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés** – amely létrejött egyrészről S. Zs., mint eladó másrészről B. B. és B. B-né mint vevők között a 186560/15. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1239 Budapest, XXIII. kerület, Vadevezős utca 38. szám alatt található 46 m² területű felépítmény vonatkozásában.

Fentiek alapján a gazdagodás megtérítésére ½ - ½ arányban B. B. és B. B-né tarthatnak igényt.

Az elkészült igazságügyi szakértői szakvélemény alapján megállapítható, hogy a Bérleményen egy 39 m² hasznos alapterületű lakóépület egy 21,5 m² összalapterületű melléképület és egy 7,29 m² alapterületű tároló található. **Kérelmezők a lakóépület tekintetében kérték a gazdagodás megtérítését** (a feltüntetett alapterület eltérés a nettó-bruttó alapterület eltérésből adódik) melynek **műszaki értéke önmagában is eléri a kérelmezők által a gazdagodás megtérítéseként elfogadhatónak tartott 4.250.000,-Ft-os összeget, így javasolt a gazdagodás megtérítése.** 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 rendelkezhet.**

A gazdagodás megtérítéséhez szükséges összeg az Önkormányzat 2021. évi költségvetése „232 szervezeti kód K62-00” során rendelkezésre áll.

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 megsztható- a föld megfelelő részének megvásárlásával.

(2) **A ráépítő szeri 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.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) **3. mellékletének 3.4.6. pontja** alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság: „15.000.000,-Ft értékhatárig dönt az ún. gazdagodásos megállapodások megkötéséről, módosításáról, felmondásáról, átruházásához történő hozzájárulásról.”

A gazdagodás megtérítéseként kifizetendő összeg 4.250.000,- Ft lenne, így a döntés a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik, tekintettel azonban a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre javasolt az SZMSZ 3. melléklet 3.4.6. pontjával a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra átruházott hatáskör jelen egyedi ügyben történő visszavonása.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében

veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslatok - a veszélyhelyzet kihirdetéséről a és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően készültek.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úrtól, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva - az előterjesztésben foglaltak alapján - a szükséges döntéseket meghozni szíveskedjen.

A KATASZTRÓFAVÉDELEMRŐL ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ 2011. ÉVI CXXVIII. TÖRVÉNY 46. § (4) BEKEZDÉSE ALAPJÁN ELKÉSZÍTETT HATÁROZATI JAVASLATOK:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének/2021. (V.11.) határozata átruházott hatáskör visszavonásáról

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

I. A „*Javaslat az Önkormányzatnak a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan Vadevezős utca 38. szám alatti 342,88 m² nagyságú területén található felépítmény általi gazdagodásának megtérítésével kapcsolatos döntés meghozatalára*” tárgyú egyedi ügyben (a továbbiakban: egyedi ügy) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III.25.) önkormányzati rendelete 3. számú mellékletének 3.4.6. pontjában a Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságára átruházott hatáskörét a Képviselő-testület hatáskörébe visszavonja, egyben úgy dönt, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva - a fent hivatkozott jogszabályhely alapján - az egyedi ügyben a szükséges döntést meghozza.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének .../2021. (V. 11.) határozata az Önkormányzatnak a 186560/15 helyrajzi számú ingatlan Vadevezős utca 38. szám alatti 342,88 m² területén található felépítmény általi gazdagodásának megtérítéséről

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere 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 **elismeri, és B. B. valamint B. B-né részére megtéríti gazdagodását** a 186552/15 helyrajzi számú ingatlan a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 38. szám alatt található 342,88 m² nagyságú terület részén található, tartós fennmaradásra alkalmas, összesen bruttó 46 m² alapterületű felépítmény tekintetében mindösszesen **4.250.000,-Ft azaz négy millió-kettő százötvenezer forint** értékben, és a gazdagodás megtérítéséről, valamint a B. B. és B. B-né valamint az Önkormányzat között a 186552/15 helyrajzi számú ingatlan a természetben a Budapest XXIII. kerület Vadevezős utca 38. szám alatt található 386 m² területére vonatkozó bérleti szerződés megszüntetéséről megállapodást köt nevezettekkel.
- II. megkötö az I. pontnak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő megállapodást a gazdagodás megtérítéséről, és a felek között fennálló bérleti szerződés megszüntetéséről.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2021. július 31.

Budapest, 2021. április 22.

Gábris Csilla
vagyongazdálkodási ügyintéző
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: