



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**  
**Javaslat ráépítési és gazdagodás megtérítéséről szóló szerződések megkötésével**  
**kapcsolatos döntések meghozatalára**

<b>Előterjesztő</b>	<b>Kisné Stark Viola, osztályvezető</b> <b>Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	<b>dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes</b> <b>Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>A döntés fajtája</b> (rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat))	egyedi határozat	
<b>A döntéshez szükséges többség</b> /egyszerű/minősített/ a jogszabályhely megjelölésével	egyszerű többség	
<b>Az előterjesztés napirendre</b> <b>vételének javasolt időpontja</b> /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó/	<b>2023. május 18.</b> <b>MUNKATERV szerinti ülésen</b>	
<b>Meghívó szerinti menetrendben</b> <b>vagy sürgősséggel tárgyalandó</b> /sürgősség esetén annak indokai/	<b>Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztés</b> <b>tárgyalására jogosult</b> <b>bizottságok</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság	<b>X</b>
	Oktatási, Közművelődési és Ifjúsági Bizottság	-
	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság	-
	Jogi- és Ügyrendi Bizottság	-
	Pénzügyi Bizottság	-
	Szociális és Egészségügyi Bizottság	-
<b>Az előterjesztést véleményező</b> <b>tanácsnokok</b>	Civil	-
	Ifjúsági	-
	Klíma- és környezetvédelmi	-
	Közlekedési és közműszolgáltatási	-
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	<b>Polonkai Zoltánné osztályvezetővel (Pénzügyi Osztály)</b> <b>dr. László Jenő ügyvéddel</b>	
<b>Ellenjegyzők</b>	Vittmanné Gerencsér Judit, osztályvezető-helyettes, Jogi és Személyügyi Osztály	
<b>Törvényességi szempontból</b> <b>ellenőrizte</b>	<b>dr. Szabó Tibor jegyző</b>	
<b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b> /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	Az előterjesztés <b>nyílt</b> ülésen tárgyalandó	
<b>Az előterjesztést milyen</b> <b>hatáskörben</b> (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként <b>tárgyalja a Kt.</b> <b>vagy adott bizottság</b>	A Képviselő-testület az előterjesztést <b>döntési hatáskörben</b> tárgyalja	

## Tisztelt Képviselő-testület!

### I. Az előterjesztés előzményei

A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **184528 helyrajzi számú**, „kivett közterület” megnevezésű, 196 m<sup>2</sup> területű **ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan I.) **100 m<sup>2</sup> nagyságú területe** valamint a **184539 helyrajzi számú**, „kivett közterület” megnevezésű, 206 m<sup>2</sup> területű **ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan II.) **101 m<sup>2</sup> területe vonatkozásában** (Ingatlan I. és Ingatlan II. együttesen a továbbiakban: Ingatlanok) a Magyar Állam nevében eljáró **MÁV Zrt. kisajátítási eljárást indított**, tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanrészek a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével kapcsolatos, kiemelten közérdekű beruházás megvalósításához szükségesek, és az azokra irányuló vételi ajánlattal kapcsolatban az Önkormányzat nem tett elfogadó nyilatkozatot, mivel a vételi ajánlatok alapjául szolgáló szakvélemények álláspontunk szerint hiányosak voltak.

### II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

#### III. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. §
- a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

#### b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

-

### III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Az Ingatlanokból kisajátítandó területekre vonatkozó értékbecslések elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlék kapcsán **megállapításra került, hogy az Ingatlanok területét a szomszédos ingatlanok tulajdonosai saját ingatlanjaikhoz hozzákérítve használják, és az Ingatlanok területén ők, illetve jogelődjeik különböző épületeket, építményeket létesítettek az elmúlt években/évtizedekben.**

**Ingatlan I. területét G.G. Sz. használja** a saját tulajdonú, 184529 helyrajzi számú ingatlanához kerítve, és **Ingatlan I. területén jogelődjei** (szülei, illetve nagyszülei) által létesített **következő építmények** találhatóak:

- Fedett gépkocsi beálló betonaljzattal, ereszcsonnával
- Téglá szerkezetű garázs - hullámpala fedéssel, billenő kapuval
- Vasút felőli kerítés - Beton lábazonon, fa lécek között, fém kerítéselemből
- Vasút felőli kerítés - Fa léckerítés beton aljzaton
- Utcafronti kerítés - L vaskeretre szerelt fémlemez kapu
- Utcafronti kerítés - L vaskeretre szerelt fémlemez kerítés
- Kutyakennel, fedett betonacél hálóval, faoszlopokon
- Gépkocsi lejáró út támfallal

**Ingatlan II. területének egy részét N. V. használja** a saját tulajdonú, 184538 helyrajzi számú ingatlanához kerítve, **Ingatlan II. általa használt területén jogelődjei** által létesített **kutyakennel** valamint **zsalukó kerítés (vasút felől és utcafronton)** található, **Ingatlan II. területének fennmaradó részét F. P. és F.-R. K. J. használják** – illetőleg időközben a

kisajátítást kérő Magyar Állam nevében eljáró MÁV Zrt. az ingatlant birtokba vette - a saját tulajdonú, 184540 helyrajzi számú ingatlanukhoz kerítve, **Ingatlan II. általuk használt területén** jogelődjük (az ingatlan korábbi tulajdonosa) által létesített **lakórész illetve tároló melléképületek találhatóak.**

Az **Ingatlanok területén nem a tulajdonos Önkormányzat által létesített épületek/építmények jogilag az Önkormányzat tulajdonát képezik, azonban azok létesítése által azok értékével az Önkormányzat jogalap nélkül gazdagodott.** A kisajátítási eljárás során a kisajátítást kérő meg kell fizesse az Ingatlanokon található épületek/építmények értékét (azok bontásának tulajdonos általi vállalása esetén bontási költségét is) a tulajdonos részére.

Az **Ingatlanokat elkerítő személyek** kérelmet illetve nyilatkozatot nyújtottak be az Önkormányzathoz, melyben **kérik, hogy az épületek/építményekért a kisajátítási eljárásban a kisajátítást kérő által a tulajdonos Önkormányzat részére megfizetendő értékeket – Ingatlan I. területén található „Fedett gépkocsi beálló betonaljzattal, ereszcsonnával” építmény vonatkozásában a bontási költséget is, mivel G-G. Sz. vállalja ezen építmény elbontását is, és Ingatlan II. területén található „Kutyakennel” építmény vonatkozásában szintén a bontási költséget is, mivel N. V. vállalja ezen építmény elbontását – az Önkormányzat fizesse meg részükre gazdagodása megtérítéseként.**

**Ingatlan I. részleges kisajátításáról szóló BP/1008/00479-19/2023. számú határozat** az Ingatlan részleges kisajátításáért szakértői vélemény alapján 12.953.683,-Ft összeget állapított meg kártalanításként, mely összegből 1.465.700,-Ft a földterületért járó kártalanítás, és **11.487.983,-Ft a kisajátított ingatlanrészen található épületekért/építményekért járó kártalanítás** (a tárgyi határozat nem rendelkezik a „Fedett gépkocsi beálló betonaljzattal, ereszcsonnával” építmény vonatkozásában a bontási költségről, mivel annak elbontását a kisajátítást kérő vállalta).

**Ingatlan II. részleges kisajátításáról szóló BP/1008/00054-21/2023. számú határozat** az Ingatlan részleges kisajátításáért szakértői vélemény alapján 4.250.639,-Ft összeget állapított meg kártalanításként, mely összegből 1.474.297,-Ft a földterületért járó kártalanítás, és **2.776.342,-Ft a kisajátított ingatlanrészen található zsalukó kerítésekért és a „Kutyakennel” bontásáért járó kártalanítás.** A lakórész, illetve tároló melléképületekért járó kártalanításról **nem rendelkezett tárgyi határozat**, a Kormányhivatallal felvettük a kapcsolatot és jeleztük ezen hiányosságot, és **ígéretet kaptunk arra, hogy a tárgyi határozat kiegészítésre fog kerülni ezen épületekért járó kártalanítási értékkel is** (előreláthatólag 1.930.469,-Ft összegben, mivel a szakvélemény ezt az összeget tartalmazza ezen épületek vonatkozásában).

#### **IV. A döntés szükségességének indokai**

Az Ingatlanokon harmadik személyek által létesített felépítmények értékével az Önkormányzat gazdagodott, így **jogos a tulajdonosok azon igénye, hogy a gazdagodás kerüljön megtérítésre számunkra.** A megtérítés az **Önkormányzat részére plusz anyagi terhet nem jelentene**, mivel az Ingatlanok részleges kisajátításáért járó kártalanítási összegből az épületek/építmények vonatkozásában kapott **kártalanítási összeg kerülne megfizetésre a kérelmezők felé.** F. P. és F.-R. K. vonatkozásában – mivel döntés még nem áll rendelkezésre a jogelődjeik által létesített lakórész és tároló melléképületekért járó kártalanításról – oly módon javasolt döntést hozni, hogy amennyiben az Ingatlan II. kisajátítási ügyében hozott BP/1008/00054-21/2023. számú határozat kiegészítésre kerül ezen felépítményekért járó

kártalanítási összegről történő rendelkezéssel, úgy ezen határozat szerinti összegek kerüljenek megfizetésre a gazdagodásuk megtérítéseként.

## **V. A döntés várható hatásai**

Megtérítésre kerülne az Önkormányzatnak az Ingatlanokon harmadik személyek által létesített felépítmények által bekövetkezett jogalap nélküli gazdagodása, így a helyzet jogilag rendezetté válna. A gazdagodás megtérítéseként fizetendő összegek a kártalanítások Magyar Állam nevében eljáró MÁV Zrt.-től történő megérkezését követően a 2023. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” soráról kerülnének kifizetésre.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntését meghozni.

## **VI. Döntési javaslat(ok)**

a) **Rendelet-tervezet:** -

b) **Határozati javaslat:**

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2023. (V. 18.) határozata ráépítési és gazdagodás megtérítéséről szóló szerződések megkötéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) ráépítési és gazdagodás megtérítéséről szóló szerződést köt G.-G. Sz-vel a 184528 helyrajzi számú ingatlanon nevezett, illetve jogelődei által létesített
  - a. Fedett gépkocsi beálló betonaljzattal, ereszcatornával
  - b. Téglá szerkezetű garázs - hullámpala fedéssel, billenő kapuval
  - c. Vasút felőli kerítés - Beton lábazaton, fa lécek között, fém kerítéselemből
  - d. Vasút felőli kerítés - Fa léckerítés beton aljzaton
  - e. Utcafronti kerítés - L vaskeretre szerelt fémlemez kapu
  - f. Utcafronti kerítés - L vaskeretre szerelt fémlemez kerítés
  - g. Kutyakennel, fedett betonacél hálóval, faoszlopokon
  - h. Gépkocsi lejáró út támfallal

épületek/építmények vonatkozásában, mely szerződésben megállapodik G.-G. Sz-vel abban, hogy az a. – h. pontban megjelölt épületek/építmények az Önkormányzat tulajdonát képezik, és az Önkormányzat elismeri gazdagodását ezen épületek/építmények vonatkozásában, valamint az Önkormányzat vállalja, hogy ezen épületek létesítése általi gazdagodását megtéríti G.-G. Sz. részére oly módon, hogy a 184528 helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása ügyében Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztálya által BP/1008/00479-19/2023. számon meghozott kisajátítási határozatban ezen épületek/építményekért megállapított kártalanítást, mindösszesen 11.487.983,-Ft összeget megfizeti G.-G. Sz. részére a szerződés megkötését és a Magyar Állam nevében eljáró MÁV Zrt. által a kártalanítás Önkormányzat részére történő megfizetését követő 30 napon belül. A költségek fedezetét a 2023. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” sora terhére biztosítja.

- II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) ráépítési és gazdagodás megtérítéséről szóló szerződést köt N. V-val a 184539 helyrajzi számú ingatlanon nevezett, illetve jogelődei által létesített
- a. Zsalukő kerítés (vasút felől)
  - b. Zsalukő kerítés (utcafront felől)
  - c. Kutyakennel
- épületek/építmények vonatkozásában, mely szerződésben megállapodik N. V-val abban, hogy az a. – b. pontban megjelölt épületek/építmények az Önkormányzat tulajdonát képezik, és az Önkormányzat elismeri gazdagodását ezen épületek/építmények vonatkozásában, valamint az Önkormányzat vállalja, hogy ezen épületek létesítése általi gazdagodását megtéríti N. V. részére oly módon, hogy a 184539 helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása ügyében Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztálya által BP/1008/00054-21/2023. számon meghozott kisajátítási határozatban ezen épületek/építmények értékeként, valamint a c. pontban jelölt építmény bontásának költségét – tekintettel arra, hogy N. V. nyilatkozatban vállalta annak elbontását –, megállapított kártalanítást, mindösszesen 2.776.342,-Ft összeget megfizeti N. V. részére a szerződés megkötését és a Magyar Állam nevében eljáró MÁV Zrt. által a kártalanítás Önkormányzat részére történő megfizetését követő 30 napon belül. A költségek fedezetét a 2023. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” sora terhére biztosítja.
- III. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) - amennyiben a 184539 helyrajzi számú ingatlan kisajátítási ügyében hozott BP/1008/00054-21/2023. számú határozat kiegészítésre kerül a jelen III. pont a.-b. pontjaiban megnevezett felépítményekért járó kártalanítási összegről történő rendelkezéssel - ráépítési és gazdagodás megtérítéséről szóló szerződést köt F. P-rel és F.-R. K. J-tal a 184539 helyrajzi számú ingatlanon nevezettek jogelődje által létesített
- a. Melléképület (lakórész)
  - b. Melléképület (tároló)
- épületek/építmények vonatkozásában, mely szerződésben megállapodik F. P.-rel és F.-R. K. J-tal abban, hogy az a. – b. pontban megjelölt épületek/építmények az Önkormányzat tulajdonát képezik, és az Önkormányzat elismeri gazdagodását ezen épületek/építmények vonatkozásában, valamint az Önkormányzat vállalja, hogy ezen épületek létesítése általi gazdagodását megtéríti F. P-rel és F.-R. K. J. részére oly módon, hogy a 184539 helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása ügyében Budapest Főváros Kormányhivatala által BP/1008/00054-21/2023. számon hozott kisajátítási határozat kiegészítésére vonatkozóan várhatóan meghozandó határozatban ezen épületek/építmények értékeként megállapítandó kártalanítást megfizeti F. P. és F.-R. K. J. részére - köztük az összeget kérésük szerinti arányban megosztva - a szerződés megkötését és a Magyar Állam nevében eljáró MÁV Zrt. által a kártalanítás Önkormányzat részére történő megfizetését követő 30 napon belül. A költségek fedezetét a 2023. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” sora terhére biztosítja.
- IV. felkéri a Polgármestert a kérelmezők döntéséről történő értesítésére, és az I.-II. és III. pontok szerinti és a hatályos jogszabályoknak megfelelő ráépítési és gazdagodás megtérítéséről szóló szerződések aláírására.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2023. július 31.

Budapest, 2023. május 08.

**dr. Török-Gábeli Katalin**

osztályvezető-helyettes  
az előterjesztés készítője

**Kisné Stark Viola**

osztályvezető  
előterjesztő

Az előterjesztés mellékletei: