



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Polgármesteri Hivatal  
**Beruházási és Vagyonkezelési Osztály**  
1239 Budapest, Hősök tere 12.

**GAZDASÁGI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGI**  
**ELŐTERJESZTÉS**

**javaslat a Budapest XXIII. ker. a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanok természetben a Vadevezős utca 18. szám alatti 260 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészén található mindösszesen 91,46 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű felépítmény vonatkozásában az Önkormányzat gazdagodásának elismeréséről és annak megtérítéséről történő döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő</b>	<b>Stark Viola, osztályvezető</b> <b>Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	<b>Szabó Éva, telekgazdálkodási ügyintéző</b> <b>Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>A döntés fajtája</b> rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	<b>egyedi határozat</b>	
<b>A döntéshez szükséges többség</b> (egyszerű/minősített minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	<b>egyszerű többség</b>	
<b>Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó/</b>	<b>2024. november 12.</b> <b>MUNKATERV szerinti ülésen</b>	
<b>Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó /sürgősség esetén annak indokai/</b>	<b>Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok</b>	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	<b>X</b>
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	-
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
<b>Az előterjesztést véleményező tanácsnokok</b>	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	<b>Polonkai Zoltánné, osztályvezető</b> <b>dr. László Jenő, ügyvéd</b>	
<b>Ellenjegyzők</b>	Vittmanné Gerencsér Judit, osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte</b>	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes	
<b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b> (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés <b>nyílt</b> ülésen tárgyalandó	
<b>Az előterjesztést milyen hatás-körben</b> (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést <b>átruházott döntési hatáskörben</b> tárgyalja	

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Az előterjesztés előzményei**

A 186552/17 helyrajzi számú, természetben a Budapest Főváros XXIII. kerület Délitemető és Vadevezős utcában található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint „a) kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 7.642 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll.

Az Ingatlan Vadevezős utca 18. szám alatti 260 m<sup>2</sup> területére (a továbbiakban: Bérlemény) 1995. január 01. napjától Sz. F-né, majd 1998. november 17. napján névátírás okán kelt szerződésmódosítással és 2007. március 09. napján kelt új bérleti szerződéssel (a továbbiakban: Bérleti szerződés) Sz. F-né és néhai Sz. F. L. rendelkezik bérleti jogvisztonnyal. Sz. F. 2016. július 25. napján elhalálozott. A 11059/Ü/810/2016/4. számú, 2016. november 23. napján jogerőssé vált hagyatékátadó végzéssel (a továbbiakban: Hagyatékátadó végzés) dr. Barna László közjegyző-helyettes, mint dr. Kovács József Budapest XXIII. kerületi közjegyző mellett működő közjegyző-helyettese az örökgyógó hagyatékát – beleértve a Bérleti szerződésből eredő jogok és kötelezettségek ½ részét, valamint a felépítmény ½ hányadára vonatkozó tulajdonjogi igényt – ¼-¼ arányban gyermekeinek, Sz. G-k, Sz. T-k, Sz. F-k és Sz. A-k adta át. Ennek okán bérlői pozícióba Sz. F-né mellett a 4 örökös is bekerült.

## **II. Az előterjesztés jogszabályi háttere**

### a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) – már nem hatályos, de az Ingatlanra történt ráépítéssel kapcsolatban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) alapján alkalmazandó
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.)
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.)

### b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ)

## **III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok**

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 az Önkormányzat használati megállapodást (ügynevezett „gazdagodásos megállapodás” - a továbbiakban: 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 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, 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) b) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős építési engedély, vagy
- c) c) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős használatba vételi engedély, vagy
- d) d) feltétel nélküli, végleges jellegű, jogerős fennmaradási engedély

és

- e) ügyvéd előtt készített, általa ellenjegyzett adásvételi szerződés, vagy
- f) f) ügyvéd előtt készített, általa ellenjegyzett ajándékozási szerződés, vagy
- g) g) jogerős közjegyzői hagyatékátadó végzéseket, vagy
- h) h) azok az 1994. év előtt adásvételi szerződések, amelyek ügyvéd, vagy közjegyző által nincsenek ellenjegyezve, de két tanú által hitelesen tanúsították.

Sz. F-né (a továbbiakban: Kérelmező) 2019. VII. 03. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a Bérleményen lévő felépítményre vonatkozó gazdagodásos megállapodás megkötése iránt.

Az Önkormányzathoz megküldésre kerültek a Kérelmező gyermekei és Kérelmező között létrejött megállapodások, melyekben Sz.-B. F. L. (szül. név: Sz. F.), Sz. T. I., Sz. G. valamint Sz. A. a gazdagodás megtérítésére vonatkozó igényüket Sz. F-nére engedményezték.

A Bérlemény vonatkozásában 9.100, - Ft bérleti díj tartozás áll fenn az Önkormányzattal szemben.

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

- **1988. május 31. napján kelt adásvételi szerződés**, mely létrejött W. I. és neje W. I-né, mint eladók és néhai Sz. F. és neje Sz. F-né, mint vevők között a Bérlemény területén lévő felépítmény vonatkozásában;
- **1998. október 28. napján kelt, 0430/1998 ügyszámú közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződés**, mellyel a Bérlemény területén található felépítményt Sz. F. és Sz. F-né, mint eladók eladták gyermekeiknek, Sz. F. L-k és Sz. T. I-k;
- **2006. november 27. napján kelt ajándékozási szerződés**, mellyel Sz. F. L-nak és Sz. T. I. a Bérlemény területén található Felépítményt visszaajándékozták Sz. F-nének és Sz. F-nek
- **2016. november 03. napján kelt, 11059/Ü/810/2016/4 sz. hagyatékátadó végzés**, mellyel néhai Sz. F. hagyatéka – beleértve a Bérleti szerződésből eredő jogok és kötelezettségek ½ részét, valamint a felépítmény ½ hányadára vonatkozó tulajdonjogi igényt – ¼-¼ arányban gyermekeinek, Sz. G-nak, Sz. T-nak, Sz. F-nek és Sz. A-nak került átadásra egymás között ¼ - ¼ arányban megosztva
- **2020. február 26. napján kelt Megállapodás**, mellyel Sz.-B. F. L. a Felépítmény általi gazdagodás megtérítésére vonatkozó igényét Sz. F-nére engedményezte;

- **2023. október 25. napján kelt Megállapodás**, mellyel Sz. G. és Sz. A. a Felépítmény általi gazdagodás megtérítésére vonatkozó igényüket Sz. F-nére engedményezték;
- **2023. november 27. napján kelt Megállapodás**, mellyel Sz. T. I. a Felépítmény általi gazdagodás megtérítésére vonatkozó igényét Sz. F-nére engedményezte;
- **2024. szeptember 04. napján kelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény a Felépítmény műszaki értrékére vonatkozóan.**

**Fentiek alapján a gazdagodás megtérítésére 1/1 arányban Sz. F-né tarthat igényt.**

A 2024. szeptember 04. napján készült igazságügyi szakértői szakvéleményben a szakértő megállapította, hogy a **Bérleményen 1 db tartós fennmaradásra alkalmas felépítmény, egy 91,46 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű fedett nyitott előtérrel rendelkező lakóépület található.** A tartós fennmaradásra alkalmas, mindösszesen 91,46 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű felépítmény **műszaki értéke 24.482.927, - Ft összegben került meghatározásra.**

**Kérelmező a Bérleményt tovább használni nem kívánja, így a gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodással a fennálló bérleti szerződés is megszüntetésre kerülne és mind a terület, mind a felépítmény birtokba visszaadásra kerülne az Önkormányzat részére, és azokkal az Önkormányzat a továbbiakban 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 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.

Egyéb vonatkozó rendelkezések:

A Képviselő-testület 23/2015. (I.20.) határozata, melyben a gazdagodás elismerésének alapjául szolgáló, 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, valamint döntött arról, hogy a használati megállapodás megkötése érdekében felmerülő és szükséges költségeket megelőlegezi 170.000,-Ft/+ÁFA/ megállapodás összegig.

**A Bérleménnyel kapcsolatban felmerült, megelőlegezett igazságügyi ingatlanforgalmi, szakértői vélemény költsége 195.000, -Ft + ÁFA (bruttó 247.650, -Ft).**

A gazdagodás megtérítéseként a tartós fennmaradásra alkalmas, mindösszesen 91,46 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű felépítmény műszaki értékeként fizetendő **24.482.927, - Ft összeg a Kérelmező köz- és közmű-szolgáltatóknál, illetve köz- és közmű-szolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelőknél a Bérlemény vonatkozásban fennálló tartozások összegével – mely tartozások összegét közvetlenül a köz- illetve közmű-szolgáltatóknak vagy köz- illetve közmű-szolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelőnek kerülnének megfizetésre -, valamint az igazságügyi szakértői szakvélemény díjával csökkentve, illetve a Bérleménnyel kapcsolatban fennálló bérleti díj tartozás összegének beszámításával kerülne kifizetésre.**

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

Kérelem érkezett a gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodás megkötése iránt, mely kérelemről dönteni szükséges.

Az SZMSZ 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök jegyzéke 2.5.6. pontja alapján a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság: *„2.5.6 Dönt 5.000.001, - Ft-tól 30.000.000.- Ft értékhatárig az ún. gazdagodásos megállapodások megkötéséről, módosításáról, felmondásáról, átruházásához történő hozzájárulásról.”*

#### **V. A döntés várható hatásai**

A gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodással az Ingatlanon található felépítmény jogi helyzete rendezésre kerülne, a gazdagodás összegének kifizetését és a felépítmény birtokba vételét követően a Bérlemény területe az Önkormányzat birtokába kerül vissza.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, 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-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának .../2024. (XI. 12.) határozata a 186552/17 helyrajzi számú ingatlannak természetben a Vadevezős utca 18. szám alatti 260 m<sup>2</sup>**

**területű ingatlanrészén található mindösszesen 91,46 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény vonatkozásában az Önkormányzat gazdagodásának elismeréséről és annak megtérítéséről**

A Bizottság 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 (a továbbiakban: Önkormányzat) **elismeri gazdagodását** a 186552/17 helyrajzi számú ingatlanak a természetben a Budapest XXIII. Vadevezős utca 18. szám alatti 260 m<sup>2</sup> nagyságú Ingatlanrészén (a továbbiakban: Ingatlanrész) található, **91,46 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű felépítmény tekintetében 24.482.927, - Ft értékben**, mely gazdagodás értékét az építményre vonatkozó értékbecslés elkészítésének költségével, azaz 195.000, -Ft + ÁFA-val (bruttó **247.650, - Ft**) csökkentve, a Bérleménnyel kapcsolatban **az Önkormányzat felé fennálló 9.100,-Ft összegű bérleti díj tartozást beszámítva, tehát 24.226.177,- Ft, azaz huszonnégymillió-kettőszázhuszonhatezer-egyszázhetvenhét forint összegben** Sz. F-nének megtéríti, valamint Sz. F-né és az Önkormányzat között az Ingatlanrészre vonatkozó bérleti szerződést megszünteti. A gazdagodás megtérítésének fedezetét a 2024. évi költségvetés „ingatlanvásárlás” sora terhére biztosítja. A gazdagodás megtérítéséről szóló megállapodást azzal a feltétellel köti meg, hogy
- a gazdagodás megtérítésére csak azután kerül sor, ha Sz. F-né bemutatja a köz(mű)szolgáltatók igazolását arról, hogy feljűk az Ingatlanrész vonatkozásában tartozás nem áll fenn, vagy
  - az Önkormányzat megkeresésére az összes köz- és közműszolgáltató illetve köz- és közműszolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelő visszajelzett az Ingatlanrész vonatkozásában fennálló tartozásokról, és amennyiben bármilyen tartozást jeleznek, úgy az Önkormányzat jogosult csökkenteni a gazdagodás megtérítéseként megfizetendő összeget az Ingatlanrész vonatkozásában a köz- illetve közműszolgáltatók felé, vagy köz- illetve közműszolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelő felé esetlegesen fennálló tartozások összegeivel, és
  - ezen tartozások összegét közvetlenül a köz- illetve közműszolgáltatóknak vagy köz- illetve közműszolgáltatásból eredő tartozást kezelő követeléskezelőnek megfizetni.
- II. Felkéri a Polgármestert Sz. F-né 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: 2025. március 31.

Budapest, 2024. október 18.

**Szabó Éva**  
telekgazdálkodási ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**Stark Viola**  
osztályvezető  
előterjesztő

Mellékletek: