

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2025. december 10. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a 1161 Budapest, József u. 157. szám alatti, 111816 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában elbirtoklás tényének elismerésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület 111815 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa (továbbiakban: Kérelmező) 2024. július 3. napján kelt levelében kérte a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzattól (a továbbiakban: Önkormányzat) a 1161 Budapest József u. 143. szám alatti ingatlan kerítésén belül található, Önkormányzat tulajdonában álló korábban lejegyzett 111816 hrsz.-ú 58 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) visszaadását, azaz a Budapest XVI. kerület 111815 hrsz.-ú ingatlan eredeti területének helyreállítását. (1. számú melléklet)

A Vagyongazdálkodási Iroda tájékoztatta a Kérelmezőt, hogy a jogszabályok adta kereteken belül van lehetősége az útszabályozások során lejegyzett területek átadására a lakosok számára.

Tekintettel arra, hogy Jordán József Ferencné nem jogutódja annak a tulajdonosnak, akitől útszabályozások során az Ingatlant kártalanítás nélkül lejegyezték, a térítésmentes visszaadásra nincs lehetősége, így kizárólag vásárlás útján tudja megszerezni az Ingatlan tulajdonjogát.

A Vagyongazdálkodási Iroda állásfoglalást kért a Kerületi Főépítészől arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi jogszabályok alapján a József utcai közterületből korábban elvett 111816 hrsz.-ú terület József u. 143. szám alatti, 111815 hrsz.-ú ingatlanhoz való visszacsatolása milyen feltételek mellett lehetséges.

A Kerületi Főépítész arról tájékoztatta a Vagyongazdálkodási Irodát, hogy a Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete 1. számú mellékletét képező övezeti térkép szerint a 111815 hrsz. alatti ingatlanból korábban közterület céljára lejegyzett ingatlanrész – a 111816 hrsz. alatti ingatlan – tárgyi ingatlannal egyesíthető.

Továbbá a Vagyongazdálkodási Iroda megkereste a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Irodát annak vonatkozásában, hogy a József utca 143. szám alatti, 111815 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban van-e valamilyen korlátozás, ami a József utcai 111816 hrsz.-ú közterület visszaszabályozását akadályozza.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda tájékoztatta a Vagyongazdálkodási Irodát, hogy 111815 hrsz.-ú ingatlan előtti 111816 hrsz.-ú ingatlan nem része az Önkormányzat fejlesztési terveinek.

A fentiek alapján az Ingatlan értékesítésének az Önkormányzat részéről akadálya nincs.

A 111821, és a 111816 hrsz.-ú területeket ábrázoló minerva térképen látható, hogy az utcában ez az egy olyan ingatlan, ahol a korábbi útlejegyzés eredményeként létrejött külön hrsz.-ú ingatlan (111815 hrsz.) nem rendeződött. (2. számú melléklet)

2025. március 3. napján a Kérelmező a jogi képviselője útján azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy álláspontja szerint az Ingatlant 1998. év óta folyamatosan megszakítás nélkül a Budapest XVI. kerület 111815 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai birtokolják, így az elbirtoklás ténye fennáll, tehát a tulajdonjogot már a 2013. évben elbirtoklás jogcímén megszerezték. (3. számú melléklet)

Kérelmező szeretné az ügyet peren kívül rendezni, ezért felajánlott 100.000,- Ft összeget annak érdekében, hogy elbirtoklás megállapítása iránt per indítása nélkül szerezzék meg az Ingatlan tulajdonjogát. Amennyiben az Önkormányzat nem fogadja el a fenti összeget, abban az esetben a Kérelmező peres eljárást kezdeményez az elbirtoklás bejegyzése iránt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szerint:

„13 § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére illetve egyéb módon történő hasznosítására (kivéve a bérbe vagy használatba adást) és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) ingatlanvagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján”

A fentiek alapján, az Ingatlan értékesítése esetén az ár meghatározása ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történhet, ennek okán az Önkormányzat nem fogadhatja el a felajánlott 100 000,- Ft ellenértéket.

A Ptk. 5:44. § [Az elbirtoklás feltételei és jogi hatása] szerint:

(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.

Tekintettel a fentiekre és arra, hogy a 111815 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai az Ingatlant 15 éven át sajátjukként és szakadatlanul birtokolták, így az elbirtoklás ténye valóban fennáll, azt az Önkormányzat nem tudja eredményesen vitatni.

A Vagyonrendelet szerint:

„ 24 § (1) Az Önkormányzat vagyonát vagy követelését érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség esetén, ha a követelés, valamint az egyezségi ajánlat közötti különbség, illetve teher esetén az egyezség során felajánlott összeg

a) nem éri el a 3 millió Ft-ot, az Ügyrendi Bizottság a polgármester egyetértésével dönt,

b) 3 millió Ft felett a Képviselő-testület minősített szótöbbséggel dönt.

(2) Önkormányzattal szemben indított bármilyen tárgyú perben a követelés elismerése, illetve egyezségkötés értékhatárra tekintet nélkül a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.”

Az elbirtoklás tényének elismerése a Képviselő-testületnek a döntési hatáskörébe tartozik.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület a Kérelmező megkeresése alapján a Budapest XVI. kerület 111816 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan – a peres eljárás elkerülése érdekében – az elbirtoklás tényét ismerje el.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1161 Budapest József utca 143.szám alatti 111816 hrsz.-ú, 58 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában **elismeri** a 1161 Budapest József utca 143. szám alatti 111815 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai általi 1998. év óta folyamatosan megszakítás nélkül tartó birtoklást, az elbirtoklás tényét és a tulajdonjognak már 2013. évben elbirtoklás jogcímén történő megszerzését azzal a feltétellel, hogy:

- a Kérelmező vállalja a szükséges dokumentumok (telekalakítási vázrajz és megállapodás) saját költségén való elkészíttetését és a kapcsolódó telekalakítási eljárás lefolytatását, és vállalja az összes felmerülő költség megfizetését az ingatlan-nyilvántartási eljárás eredményességére tekintet nélkül.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására, valamint a szükséges nyilatkozatok kiadására.

Határidő: 2026. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés o) pontja alapján))

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

Mellékletek:

1. sz. melléklet – Kérelem, tulajdoni lapok – **zártan kezelendő**
2. sz. melléklet – Minerva térkép
3. sz. melléklet – Megegyezési ajánlat

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság