

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.

..... sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. július 15-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 40. szám alatti, földszinti, 34749/0/A/45 helyrajzi számú irodahelyiségre vonatkozó peren kívüli egyezség elutasítására és az ingatlant használó jogviszonyának rendezésére**

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek:

1. Ingatlanforgalmi szakvélemény (a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
2. dr. Karl Gábor Csaba beadványa
3. dr. Halasi Dóra (JGK Zrt.) jogi állásfoglalás

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

|            |              |           |               |
|------------|--------------|-----------|---------------|
| Érkezett:  | 2025 JÚL 09. | Szám:     | 02/204-4/2025 |
| Melléklet: | Ügyintéző:   | Előzmény: |               |
|            | Dedkne       |           |               |

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII., Népszínház utca 40. szám alatti, földszinti, 34749/0/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott 118 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség (a továbbiakban: Ingatlan), amelyhez a közös tulajdonból tartozik még 362/10000 tulajdoni hányad. Az Ingatlan természetben a földszint és az 1. emelet között épült galériaszinten helyezkedik el. Bejárata a ház V. számú közös udvarából nyílik, innen lépcsőn keresztül önállóan megközelíthető.

Az Ingatlant a 34749/0/A/42-44. helyrajzi számú, földszinti ingatlanok tulajdonosa az Integrál-91 Ipari és Kereskedelmi Bt. (székhelye: 1081 Budapest, Alföldi u. 1., adószáma: 28138596-2-42; a továbbiakban: Bt.) használja jogcím nélkül. A Bt. álláspontja az, hogy korábbi bérlőként 2004. május 18-án megvásárolta azt az Önkormányzattól.

Az Ingatlan galéria szintje beton pillérváz és vasbeton födémszerkezetű, amely szerves része az épületnek. Az Ingatlan összes közműve, valamint a központi fűtés a 44. sz. albetétből került felvezetésre, a galéria belmagassága 2,30 méter. Jelenleg csak a 44. számú albetét használatában lévő közös udvaron keresztül lehet feljutni a galériára, aminek a gépészete és közműcsatlakozása szintén a 44. sz. albetétből került átvezetésre. Mindezek miatt az Ingatlan jelenlegi állapotában önállóan nem, vagy korlátozottan forgalomképes, az eredeti állapot helyreállítása jelentős ráfordítást igényelne, továbbá egyéb bejáratot sem lehet kiépíteni, csak a jelenlegi, vagy esetleg a 44. sz. albetétből lehetne az Ingatlan megközelítését biztosítani. A vizesblokk és a padozat többszöri felújításon esett át az elmúlt 15 évben. Az Ingatlan műszaki állapota összességében jó.

Az Ingatlan forgalmi értéke a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2025. január 16-án kelt értékbecslése szerint 20.530.000 Ft (173.949 Ft/m<sup>2</sup>).

**ÉRKEZETT**

2025 JÚL 09. 16:45

*[Handwritten signature]* 1

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nyilvántartása szerint a Bt. 1995. október 6. napján kötött bérleti szerződést a Budapest VIII., Népszínház utca 40. szám alatti, összesen 317 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségekre vonatkozóan (azaz a 34749/0/A/42 hrsz. és 15m<sup>2</sup> alapterületű, a 43. hrsz. és 48m<sup>2</sup> alapterületű, és a 44. sz. és 254m<sup>2</sup> alapterületű albetétekre).

A fellelhető iratanyagok szerint az Önkormányzat első alkalommal 2002. február 14. napján kelt levéllel (azaz még az adásvételi szerződés megkötése előtt), szólította fel a Bt-t, hogy a 34749/0/A/45 hrsz-ú, 118m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget bérleti szerződés nélkül használja, emiatt a bérleti szerződés megkötése érdekében szükséges intézkedni, azonban a Bt.-vel mai napig nem került sor bérleti szerződés megkötésére.

2004. április 29. napján adásvételi szerződéssel a Bt. megszerezte a 34749/0/A/42, 43, 44. hrsz. albetétek tulajdonjogát

2009. januárjában ismét bérleményellenőrzésre került sor, az erről készült jegyzőkönyvet az Bt. képviselője is aláírta.

2016. március 3. napján kelt levélben az Önkormányzati Házkezelő Iroda felszólította a Bt-t, hogy a 118 m<sup>2</sup>-nyi helyiséget jogtalanul használják, így azt kiürítve adják vissza az Önkormányzat részére, de a többszöri helyszíni ellenőrzés, telefonos egyeztetés eredménytelen volt, a Bt. képviselője a helyszínen nem jelent meg.

2016. október 17-én elektronikus levélben fordultak az illetékes kollégák a Bt. képviselőjéhez az egyeztetés érdekében - sikertelenül.

Ezt követően került sor az előterjesztés mellékletét képező levelezésre és egyeztetésre a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Bt. között. 2025. március 26-án a Bt. képviselőjében dr. Karl Gábor Csaba ügyvéd (Karl, Verasztó, Bleyer Ügyvédi Iroda) a rendelkezésükre bocsátott 2025. január 13-án kelt ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott 20.530.000 Ft forgalmi értéket eltúlzottnak ítélte meg. A bérleti szerződés tárgya az Üzletet és a Galériát is magában foglaló egy helyiség volt. Az együttes bérlet oka az volt, hogy a két külön helyrajzi számon nyilvántartott helyiség a valóságban egy egységet képeznek, a Galéria az Üzlet légtérét csökkentő galéria, amelynek használata évtizedek óta együttesen történt illetve történik, olyannyira, hogy az Üzlet és a Galéria jelenleg másként nem is használható, mert a Galéria önálló közművekkel nem rendelkezik, a Galéria belső ablakokkal rendelkezik az üzletre, a Galéria külső ablakai előtti redőnyöket az Üzletből lehet irányítani.

Megbízója abban a tudatban, hogy az Üzletet és a Galériát is megvásárolta 2004. május 18. napján, az adásvételt követően egy ingatlanegységként használta a helyiséget. Megbízója a Galérián 2005. évben jelentős beruházást hajtott végre, azt teljes körűen felújította.

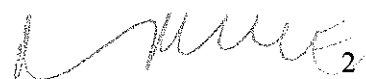
Megbízó álláspontja szerint 2019. május 18. napján elbirtokolta az ingatlan tulajdonjogát, így az Integrál-91 Bt. a Galéria ingatlan-nyilvántartáson kívüli kizárólagos tulajdonosa. Megbízó a per, és az ezzel járó jelentős költségek elkerülése céljából az alábbi egyezségi ajánlatot teszi az Önkormányzat részére.

Az Integrál-91 Bt. hajlandó a Galéria ingatlan-nyilvántartási állapotának rendezése érdekében 5.000.000 Ft összeget megfizetni az Önkormányzat részére, amennyiben az Önkormányzat hozzájárul, hogy Megbízója tulajdonjoga a Galéria tekintetében bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Megbízó az egyezség létrejötté esetén rugalmas együttműködésre hajlandó az ingatlanszerzés jogcíme kapcsán.

A Bt., miután a 34749/0/A/42, 43, 44. hrsz. albetétekre 2004. április 29-ei adásvételi szerződést kötött, az általa használt Ingatlanra bérleti díjat nem fizetett, részére használati díj kiszámlázása sem történt.

A Helyiséggazdálkodás Iroda tájékoztatása szerint az 5 évre visszamenőleg követelhető használati díj összege: 12.138.660 Ft. A Ptk. szerinti elévülési időt meghaladó időszakra vonatkozóan nem tudjuk követelni a használati díjat. A helyiségre vonatkozóan a társasház felé az Önkormányzat közös költség jogcímén 2004. május. 01-től 2025. június 30-ig 8.280.353 Ft-ot fizetett ki, inflációval növelve a közös költség mai értéke 12.964.828 Ft.

A Ptk. 6:22. § értelmében a követelések öt év alatt évülnek el. Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik. A Ptk. 6:23. § szerint ha e törvény eltérően nem rendelkezik, az elévült követelést bírósági eljárásban nem lehet érvényesíteni. A Ptk. 6:24. § alapján csak akkor nyugszik az elévülés, ha a követelést a



jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni.

A Ptk 6:25. § rendelkezik az elévülés megszakításáról, amely szerint:

Az elévülést megszakítja

- a) a tartozásnak a kötelezett részéről történő elismerése;
- b) a kötelelem megegyezéssel történő módosítása és az egyezség;
- c) a követelés kötelezettel szembeni bírósági eljárásban történő érvényesítése, ha a bíróság az eljárást befejező jogerős érdemi határozatot hozott; vagy
- d) a követelés csődeljárásban történő bejelentése

Fentiek miatt kizárólag 5 évre visszamenőleg követelhető használati díj (mivel annak kiszámlázása nem történt meg, vagy annak az elévülést megszakító követelése, illetve a Ptk. fenti rendelkezések egyike szerinti teljesülése sem bizonyítható), amelynek összege 12.138.660 Ft. A közös költség mértéke – amely ugyancsak 5 évre visszamenően követelhető - 2.115.067 Ft, amelynek inflációval növelt összege: 3.185.291 Ft.

Az egyezségi ajánlat elfogadását nem javasoljuk, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke és az Önkormányzat jogos követelése jelentősen meghaladja a felajánlott egyezség összegét. A Bt. jogi képviselője által hivatkozott elbirtoklás az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn, a Ptk. 5:44. § (1) bekezdésében írtak {elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolog ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja} a Bt. vonatkozásában nem teljesültek, hiszen az ingatlan után a közös költséget nem ő fizette, azt a JGK Zrt. teljesítette, továbbá jelen esetben nem lehet beszélni arról sem, hogy a Bt. okkal tekinthette a dologt (Ingatlan) a sajátjának illetve okkal tekinthette a maga birtoklását véglegesnek.

Mivel az Ingatlant jelenleg is használó Bt. jogcím nélkül tartózkodik az Ingatlanban, szükséges a használat jogának a rendezése is, amely történhet adásvételi szerződéssel vagy bérleti szerződéssel.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a peren kívüli egyezséggel és az Ingatlan használatának rendezésével kapcsolatos döntéseket meghozni szíveskedjék.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **III. Jogszabályi környezet**

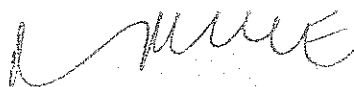
A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontja szerint „A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt:

1.1. ingatlanokkal kapcsolatos ügyekben:

1.1.1. az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben foglalt hatáskörben”.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a szerint: „(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át.



(2) A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni, azonban a Rendelet 2. §-a alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott értéket, azaz 25 millió forintot.

A Rendelet 17/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75%-a.

A Rendelet 19. § (1) bek. a) pont alapján a vevő a vételarat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglalo címén megfizeti az eladó részére. A 19. § (9) bekezdése alapján az üres helyiség elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.

A Vagyonrendelet 20/A. § (4) bekezdése szerint a megindított eljárások tekintetében az önkormányzati vagyont érintő érdemi eljárási döntést - különösen a jogorvoslatra és az egyezsége vonatkozóan - a hatáskörrel rendelkező bizottság elé kell terjeszteni. A (6) bekezdés szerint a vagyonkezelő, az Önkormányzat költségvetési szerve, a megbízott gazdasági társaság bármikor jogosult az Önkormányzat döntési hatáskörét gyakorló szerv egyedi – az (1)-(6) bekezdésektől eltérő – döntését kérni bármely ügyben.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. § bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi határozati javaslatok

**Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának**  
**.../2025. (VII. 15.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 40. szám alatti, földszinti, 34749/0/A/45 helyrajzi számú irodahelyiségre vonatkozó peren kívüli egyezség elutasításáról és az ingatlant jogcím nélkül használó jogviszonyának rendezéséről**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest VIII., Népszínház utca 40. szám alatti, földszinti, 34749/0/A/45 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

- 1. nem fogadja el az Integrál-91 Ipari és Kereskedelmi Bt.** (székhelye: 1081 Budapest, Alföldi u. 1., adószáma: 28138596-2-42, képviseletében eljár: dr. Karl Gábor Csaba ügyvéd) peren kívüli egyezségi ajánlatát 5.000.000 Ft összegben;



2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hogy az Ingatlan jogviszonyának rendezéséről intézkedjen.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. július 15.; 2 pont esetében: 2025. augusztus 31.

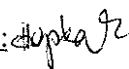
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. július 8.

  
**Sátyi Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

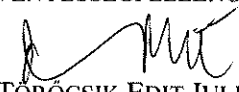
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

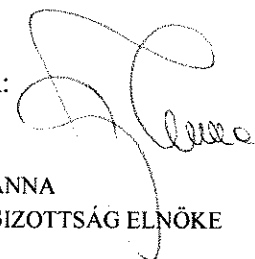
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS.

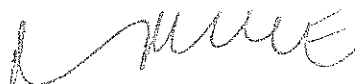
  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





Ügyvédi Iroda

1077 Budapest, Bécsi út 85. 1. em.

Telefon: +36 1 336 1001

Fax: +36 1 31-2201

E-mail: kvb@kvblaw.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Helyiséggazdálkodási Iroda  
Dr. Görcsös Mónika irodavezető  
részére

1084 Budapest,  
Őr utca 8.

Megküldve elektronikus levél útján elektronikus aláírással a [berbeadas@jgk.hu](mailto:berbeadas@jgk.hu) e-mail címre

Tárgy: Budapest VIII. kerület 34749/A/45 helyrajzi számú ingatlan

**Tisztelt Irodavezető Asszony!**

Alulírott **dr. Karl Gábor Csaba ügyvéd** (Karl, Verasztó, Bleyer Ügyvédi Iroda, 1036 Budapest, Bécsi út 85. 1. em.) az **INTEGRÁL-91 Ipari és Kereskedelmi Bt** (székhely: 1081 Budapest, Alföldi utca 1., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-06-017131 cégjegyzékszám alatt, adószám: 28138596-2-42, törvényes képviselő: Halpern György, a továbbiakban: **Megbízóm**) jelen levelem mellékletét képező meghatalmazással igazolt jogi képviseletében eljárva – 2025. március 17. napi személyes egyeztetésünkre is tekintettel – az alábbiakkal fordulok Tisztelt Társaságukhoz, mint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) képviselőjéhez.

1./ Tisztelt Társaságuk 2025. február 14. napján kelt levelében (a továbbiakban: **Tájékoztató Levél**) arról tájékoztatta Megbízómat, hogy a Tisztelt Társaságuk tervszerű bérleményellenőrzést végzett az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. kerület 34749/A/45 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 40. szám földszinten található 118 m<sup>2</sup> alapterületű 0/0 szobaszámú iroda megnevezésű ingatlanban, melyhez a társasházi közös tulajdonból 362/10.000 tulajdoni illetőség tartozik (a továbbiakban: **Galéria**). Tisztelt Társaságuk – Megbízóm által vitatott – álláspontja szerint az Ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi.

Tisztelt Társaságuk Megbízóm rendelkezésére bocsátotta a Galériáról 2025. január 16. napján Tisztelt Társaságuk megbízásából készült ingatlanforgalmi szakvéleményt (a továbbiakban: **Ingatlanforgalmi Szakvélemény**), mely szerint a Galéria forgalmi értéke 20.530.000,- Ft. Az Ingatlanforgalmi Szakvélemény a Galéria vonatkozásában az egyébként is eltúlzott 20.530.000,- Ft összegű forgalmi értéket a Megbízóm által végrehajtott és jelen levelem 2./ pontjában rögzített jelentős Beruházások ingatlanértéknövelő figyelembe vételével egy önálló ingatlanra állapította meg, nem értékelve azt a körülményt, hogy a Galéria az alább kifejtettek szerint műszaki szempontból nem önálló ingatlan. Megbízóm indítványozza, hogy jelen levelemben írtak figyelembevételével Tisztelt Társaságuk újabb szakértői véleményt beszerezni szíveskedjen.

2./ Megbízom a Galériát az 1995. október 6. napján létrejött bérleti szerződéssel (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**) 1991. október 1. napjától az időközben megszűnt Józsefvárosi Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1084 Budapest, Ör u. 8., Cg.01-09-269046) bérbeadótól bérelte a Budapest VIII. kerület 34749/A/44 helyrajzi számú 244 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlannal (a továbbiakban: **Üzlet**) együtt. A Bérleti Szerződés tárgya az Üzletet és a Galériát is magában foglaló egy helyiség volt.

Az Üzlet és a Galéria együttes bérlésének oka az volt, hogy a jelenleg két külön helyrajzi számon nyilvántartott helyiség a valóságban egy egységet képeznek, a Galéria az Üzlet légtérét csökkentő galéria, melynek használata évtizedek óta – már Megbízómmal létrejött bérleti szerződés előtt is – együttesen történt, illetve történik jelenleg is, olyannyira, hogy az Üzlet és a Galéria jelenleg másként nem is használható, mert a Galéria önálló közművel (víz, csatorna, villany és gáz) nem rendelkezik, a Galéria belső ablakokkal rendelkezik az üzletre, a Galéria külső ablakai előtti redőnyöket az Üzletből lehet irányítani, mivel a Galéria önálló redőnnyel nem rendelkezik, ezért, ha az Üzletben a redőnyt leeresztik, akkor a Galéria elsötétül. Fenti állapot okán Megbízómnak Tisztelt Társaságuk 2025. januári megkereséséig tudomása sem volt arról, hogy az Üzlet és a Galéria az ingatlan-nyilvántartás szerint külön ingatlanként van az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartva.

Megbízom abban a tudatban, hogy az Üzletet és a Galériát is megvásárolja, 2004. május 18. napján megvásárolta az Üzletet, így a Bérleti szerződés ezzel egyidejűleg megszűnt. Megbízom az Üzletet és a Galériát is az adásvételt követően változatlan formában egy ingatlanegységként használta, majd bérbeadással hasznosította. Megbízom az adásvételt követően bérleti díjat a Józsefvárosi Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság részére a Galéria után sem fizetett.

Megbízom tulajdonjoga tudatában a Galérián 2005. évben jelentős beruházásokat hajtott végre, a Galériát teljeskörűen felújította, kicserélte valamennyi külső és belső nyílászárót, az elektromos-, a víz- és csatornahálózat elemeit, továbbá a hideg- és melegburkolatok mindegyikét, a vizes helyiségek (WC, mosdó) valamennyi berendezését, továbbá korszerűsítette a fűtési rendszert, ennek keretében új kazánt is beszereltetett, valamint beépített bútorokat építtetett be (a továbbiakban: **Beruházások**). Megbízom a Beruházások megvalósítása óta is rendszeresen karbantartja a Galériát, ennek keretében azt 2005. évben és azóta is többször kifestette.

Megbízom álláspontja szerint 2019. május 18. napján elbirtokolta az Ingatlan tulajdonjogát, ugyanis az elbirtoklás szubjektív és objektív feltételei is fennálltak, így Megbízom a Galéria ingatlan-nyilvántartáson kívüli kizárólagos tulajdonosa.

3./ Megbízom kizárólag a per, és az ezzel járó jelentős költségek, valamint a felesleges időráfordítás elkerülése céljából az alábbi egyezségi ajánlatot teszi Tisztelt Társaságukon keresztül az Önkormányzat részére.

Megbízom hajlandó a Galéria ingatlan-nyilvántartási állapotának rendezése érdekében 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint összeget megfizetni az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos, az Önkormányzat részére, amennyiben az Önkormányzat hozzájárul, hogy Megbízom kizárólagos tulajdonjoga a Galéria tekintetében bejegyzésre kerüljön és ezáltal Megbízom javára a Galéria per-, teher és igénymentes kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Megbízom az egyezség létrejötte esetén az ingatlanszerzés jogcíme kapcsán rugalmas együttműködésre hajlandó.

Kérem, hogy Tisztelt Irodavezető Asszonyt, hogy Megbízom fenti egyezségi ajánlatát a per elkerülése érdekében támogatni szíveskedjen.

Mellékletek:

- Jogi képviselő meghatalmazása
- A Galéria teljes tulajdoni lapja
- Az Üzlet teljes tulajdoni lapja

Budapest, 2025. március 26.

Tisztelettel:



Karl Vornatzki, Előzetes  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Karl Gábor Csaba ügyvéd  
1036 Budapest, Bécsi út 85. 1. em.  
Telefon: +36-1-336-1063  
Fax: +36-1-315-3294  
karl.gabor@kvb-office.hu

**INTEGRÁL-91 Ipari és Kereskedelmi bt**  
jogi képviseletében: dr. Karl Gábor Csaba ügyvéd

Elektronikusan aláírta:

Dr. Karl Gábor Csaba

*Sajó*

*h. m. 3*



**Dr. Halasi Dóra**  
egyei ügyvéd

3. sz. melléklet

Cím: 1089 Budapest, Orczy út 6. | Tel.: +36307998609 | E-mail: halasidora@halasiugyved.hu

**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

**Tárgy: Népszínház utca 40. szám alatti  
34749/0/A/45. helyrajzi számú helyiséggel  
kapcsolatos peren kívüli egyezség**

**B u d a p e s t**  
**Őr utca 8.**  
**1 0 8 4**

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 40. szám alatti, földszinti, 34749/0/A/45. helyrajzi számú irodahelyiségre vonatkozó peren kívüli egyezség tárgyában megküldött előterjesztés tervezetében foglaltakra az alábbiakat adom elő.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 40. szám alatti, földszinti, 34749/0/A/45. helyrajzi számon nyilvántartott 118 nm alapterületű irodahelyiség.

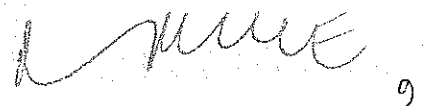
A fenti ingatlant jelenleg a 34749/0/A/42-44. helyrajzi számú, földszinti ingatlanok tulajdonosa, az Integrál-91 Ipari és Kereskedelmi Bt. használja. Az ingatlan használója a 42-44. szám alatt nyilvántartott albetéteket 1995. október 6. napján kelt bérleti szerződés alapján bérelte, majd 2004. május 18. napján azokat az Önkormányzattól megvásárolta. A korábbi bérleti szerződés tartalma alapján a bérelt helyiség alapterülete összesen 317 nm, mely pontosan megegyezik a 2004. május 18. napján kelt adásvételi szerződések tárgyát képező ingatlanok összes alapterületével (34749/0/A/42 hrsz. 15 nm, 43. hrsz. 48 nm, 44. hrsz. 254 nm). A fentiekből megállapítható, hogy az ingatlan használója a 45. számú albetét használatára bérleti szerződéssel nem rendelkezett. A megküldött iratanyag alapján erre tekintettel a 45. számú albetét tekintetében az ingatlan használója a jogviszony rendezése, illetve az ingatlan kiürítése iránt több alkalommal is felszólításra került.

Az ingatlan használója a benyújtott, peren kívüli egyezség tárgyában előterjesztett kérelmében egyrészt arra hivatkozik, hogy 2025. január hónapját megelőzően nem volt tudomása arról, hogy a 45. számú albetét az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel, álláspontja szerint a bérleti szerződés a 45. számú albetétet is magába foglalta. Másrészt pedig arra hivatkozik az ingatlan használója, hogy az ingatlant elbirtokolta.

Az ingatlanhasználó fenti érvelése, illetve tulajdonjogi igénye a megküldött iratanyagok alapján nem megalapozott.

Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés összesen 317 nm alapterületű ingatlanra vonatkozott, mely megegyezik a 42-44. helyrajzi számú albetétek kapcsán kötött ingatlan adásvételi szerződésekben foglalt helyiségek alapterületének összegével, így a bérleti szerződés nem terjedhetett ki a 45. helyrajzi számú albetét bérleti jogviszonyára. Ezt tanúsítja az ingatlanhasználónak több alkalommal is megküldött számos felszólító levél tartalma is. A fentiekre tekintettel az ingatlan használója a 45. albetét vonatkozásában jogcím nélküli használónak minősül.

Továbbá a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:44. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dologot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át



sajátjaként szakadatlanul birtokolja. A 5:49. § (1) bek. b.) pontja szerint az elbirtoklás megszakad, ha a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja.

A megküldött iratanyag alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat több alkalommal is fellépett a tulajdonosi jogának gyakorlása érdekében a jogcím nélküli használóval szemben, hiszen számos alkalommal felszólította a jogviszony rendezésére, illetve az ingatlan kiürítésére és annak az Önkormányzat részére való birtokba adására. A tulajdonosi jogok gyakorlását bizonyítja továbbá az is, hogy az Önkormányzat a társasház felé a 45. számú albetét vonatkozásában a közös költséget minden hónapban megfizette, tulajdonosi jogának gyakorlásával tehát nem hagyott fel, azt megszakítás nélkül gyakorolta. Erre tekintettel az ingatlan elbirtoklása nem valósult meg.

A fentiekre tekintettel az előterjesztés tervezetében foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2025. június 18.

Tisztelettel:

Dr. Halasi Dóra ügyvéd  
1089 Budapest, Orczy út 6.  
KASZ: 36061151



Dr. Halasi Dóra  
ügyvéd