

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Budapest XVI. kerület Csömöri út
268. ingatlan ügyében hozott
bíróági ítélet alapján kártalanítási
igény érvényesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület Csömöri út 268. szám alatti, 112543 hrsz-ú ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdona. A vagyontásterben forgalomképes ingatlan, a tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület. A KVSZ besorolása szerint az ingatlan L4, KL-KT övezetbe sorolt. A KL-KT övezeti korlátozás miatt az ingatlanra építési engedély nem adható ki. (1. számú melléklet)

A Képviselő-testület elé azért kerül az előterjesztés, mert a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) által kirendelt szakértő megállapította az ingatlan kártalanítási értékét. A Hivatal felszólította a XVI. kerületi Önkormányzat képviselőjét, hogy 15 napon belül tegyen írásban nyilatkozatot a szakvéleményben foglaltakra.

Előzmények:

A Képviselő-testület 581/2000. (V. 23.) Kt. határozatában döntött úgy, hogy a XVI. kerület Csömöri út 268. sz. 112543 hrsz ingatlanra elvi építési tervet készített. (2. sz. melléklet)

Az elvi építési engedély 8/519/4/2001. számon elutasításra került. (3. sz. melléklet)

A Közigazgatási Hivatal 08-10291/2001 számon az elsőfokú határozatot helybenhagyta. (4. sz. melléklet)

A Fővárosi Bíróság a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, mint felperes, és a Közigazgatási Hivatal, mint alperes ellen elvi építési engedély tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében, 10.K.33367/2001/6 ítéletében a felperes keresetét elutasította. (5. sz. melléklet)

A Képviselő-testület 845/2002. (IX. 18.) Kt. határozatában a Csömöri út 268. számú ingatlant felajánlotta megvásárlásra a Fővárosi Önkormányzat részére. 846/2002. (IX. 18.) Kt. határozatában a Képviselő-testület úgy döntött, hogy amennyiben a Fővárosi Önkormányzat az ingatlant nem vásárolja meg, úgy az Önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményez. (6. sz. melléklet)

A Fővárosi Önkormányzat Vállalkozási Ügyosztálya 20-520/6/IV/2003 számú levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az ingatlan értékesítésére tett ajánlatot elutasítja. (7. sz. melléklet)

Fenti előzmények után Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat a 846/2002. (IX. 18.) Kt. határozat alapján kisajátítási eljárást kezdeményezett. Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala 04-3428/03 határozatában a kisajátítás iránt előterjesztett kérelmet annak időelőttiségére, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30. § (4) bekezdésére tekintettel elutasította, azonban megállapította, hogy az ingatlan kisajátítására Budapest Főváros Önkormányzata kötelezhető. (8. sz. melléklet)

A Fővárosi Önkormányzat a határozat ellen felülvizsgálati kérelmet nyújtott be. A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága, mint felülvizsgálati bíróság kfv.E.39.113/2004/2. számú végzésében elrendelte a felülvizsgálati eljárást. (9. számú melléklet)

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága, mint felülvizsgálati bíróság kfv.II.39.113/2004/8 számú ítéletében azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet megsértette a felülvizsgálati

kérelemben foglalt jogszabályokat, a felperes (Fővárosi Önkormányzat) keresete megalapozott volt, az alperes jogsérelően „idő előtt”, a kisajátítás feltételeinek hiányában tett megállapítást a kisajátításra kötelezett személyére. (10. sz. melléklet)

Dr. Bessenyei Erika ügyvédnö szakvéleménye szerint: „Az Önkormányzat 2002. október 11. napján ajánlotta fel a Fővárosi Önkormányzatnak kisajátításra a tárgybéli ingatlant tekintettel a Szabályozási Kereterv L IV-KL-KT övezeti besorolására, figyelemmel arra, hogy egy megelőző bírósági eljárás megállapította, hogy az ingatlanra építési engedély nem adható ki. A kisajátítási eljárásban I. fokon a bíróság megállapította ugyan, hogy a Fővárosi Önkormányzat általi kisajátításnak a jogalapja fennáll, de mint idő előtti követelést utasította el azzal, hogy a felajánlástól számított 3 éven belül élhet a Főváros a kisajátítással. A 3 év 2005. október 11-én letelt. A II. fokú eljárás csupán annyit módosított az I. fokú ítéleten, hogy kimondta a Legfelsőbb Bíróság, előre nem állapítható meg, hogy a később bekövetkező időpontban ki lesz a köteles a kisajátításra, vagyis kinek az érdekét szolgálja a kisajátítás.” (11. számú melléklet)

Tóth Miklós főépítész úr megvizsgálta, hogy változott-e a kérdéses ingatlan övezeti besorolása, ennek megfelelően megállapításra került, hogy az övezeti besorolás jogosultja továbbra is a Fővárosi Önkormányzat.

A Képviselő-testület 768/2005. (XI. 8.) Kt. határozatában felszólította a Fővárosi Önkormányzatot a 112543 hrsz-ú Budapest XVI. Csömöri út 268. szám alatti ingatlan kisajátítására, és a 2005. szeptember 29-én készült értébecslés alapján 20.632.000,-Ft +ÁFA kártalanítási összeg megfizetésére. (12. számú melléklet)

A Fővárosi Önkormányzat az ingatlan kisajátítását ismételten elutasította, így a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat a Fővárosi Önkormányzattal szemben peres eljárást indított.

A Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal (továbbiakban: Hivatal) 04-2701/1/2006 számú végzésében kötelezte a Fővárosi Önkormányzatot a kisajátítási kérelem benyújtására. (13. számú melléklet)

A Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal 04-3411/2007 számú végzésében a kártalanítási összeg megállapítására szakértőt rendelt ki. (14. számú melléklet)

Kovács István László szakértő a szakvéleményében az ingatlan forgalmi értékét 40.000.000,-Ft-ban állapította meg. (15. számú melléklet)

Dr. Bessenyei Erika ügyvédnö a szakértői véleményt a tárgyalás napján vette kézhez, ezért a 2008. augusztus 26. napján megtartott tárgyaláson az ügyvédnö úgy nyilatkozott, hogy a szakértő véleményét részletesen nem tudta elolvasni, de a benne foglaltakat elfogadja. Részletesebb nyilatkozattételre határidőt kért. A Hivatal felszólította a XVI. kerületi Önkormányzat képviselőjét, hogy 15 napon belül tegyen írásban nyilatkozatot a szakvéleményben foglaltakra. (16. számú melléklet)

Az ügyvédnö jogi álláspontja:

„Ismerve több szakértői véleményt, azt kell megállapítani, hogy a szakvélemény alapos, megfelelően kidolgozott. A benne foglalt érték lényegesen meghaladja az Önkormányzat korábbi eljárásokban, szakértői véleményre alapozott igényét. Így álláspontom szerint a benne foglaltak elfogadhatók.

További észrevételem az ügygel kapcsolatban az, hogy más kisajátítási ügyben lefolytatott peres eljárás során - amikor a kisajátítási díjat valamelyik fél nem fogadta el a közigazgatási eljárásban - a bíróság által kirendelt szakértő álláspontja nagyságrenddel nem szokott eltérni a közigazgatási eljárásban hivatalból kirendelt szakértő véleményétől. Ez is azt támasztja alá, hogy a részünkről a szakvélemény elfogadható.

Bár nem ismerem a Főváros véleményét, de tekintettel az összeg nagyságára és arra, hogy álláspontom szerint időt is szeretnének nyerni, valószínűsíthető, hogy a szakvéleményben

foglalt összeget nem fogják elfogadni, és ha ez így van, akkor az erre alapozott kisajátítási határozatot bíróság előtt megtámadják. Ez azonban ma még előre biztosan nem látható.” (17. számú melléklet)

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testület döntését a szakértői vélemény tekintetében.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület 112543 hrsz alatt felvett, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XVI. kerület Csömöri út 268. szám alatti ingatlan kisajátítási ügyében, Kovács István László ingatlanforgalmi kisajátítási szakértő által 2008. július 30-án készített szakértői véleményben foglaltakat elfogadja.

Felkéri a Polgármestert a nyilatkozat aláírására.

Határidő: 2008. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

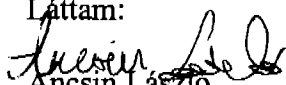
(a döntés egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2008. szeptember 11.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi: Helyszínrajz

1. 581/2000. (V.23.) Kt határozat
2. 8/519/4/2001 határozat
3. 08-10291/2001 határozat
4. 10.K.33367/2001/6. ítélet
5. 845/2002. (IX. 18.) Kt, 846/2002. (IX. 18.) Kt,
6. 20-520/6/IV/2003 Fővárosi Önkormányzat levele, 117/2003 II.18.) T.B. határozat, 04-3428/03 határozat
7. 04-3428/03 határozat
8. Kfv.II.39.113/2004/8 ítélet,
9. Kfv.E.39.113/2004/2 végzés
10. Jogi állásfoglalás
11. 768/2005. (XI.8.) Kt
12. 04-2701/1/2006 végzés
13. 04-3411/2007 végzés
14. 2008. július 30-án készült szakértői vélemény
15. B-41-3411/2008 jegyzőkönyv
16. Jogi feljegyzés

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, a Pénzügyi Bizottság tárgyalja.



1. sz. melléklet.

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL, FŐÉPÍTÉSZI IRODA
FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV

46/1998 (X. 15.) FÖV. KGY. SZ. RENDELET 1. melléklet
1:2000 MÉRETARÁNYÚ TERVKIVONAT 1. oldal

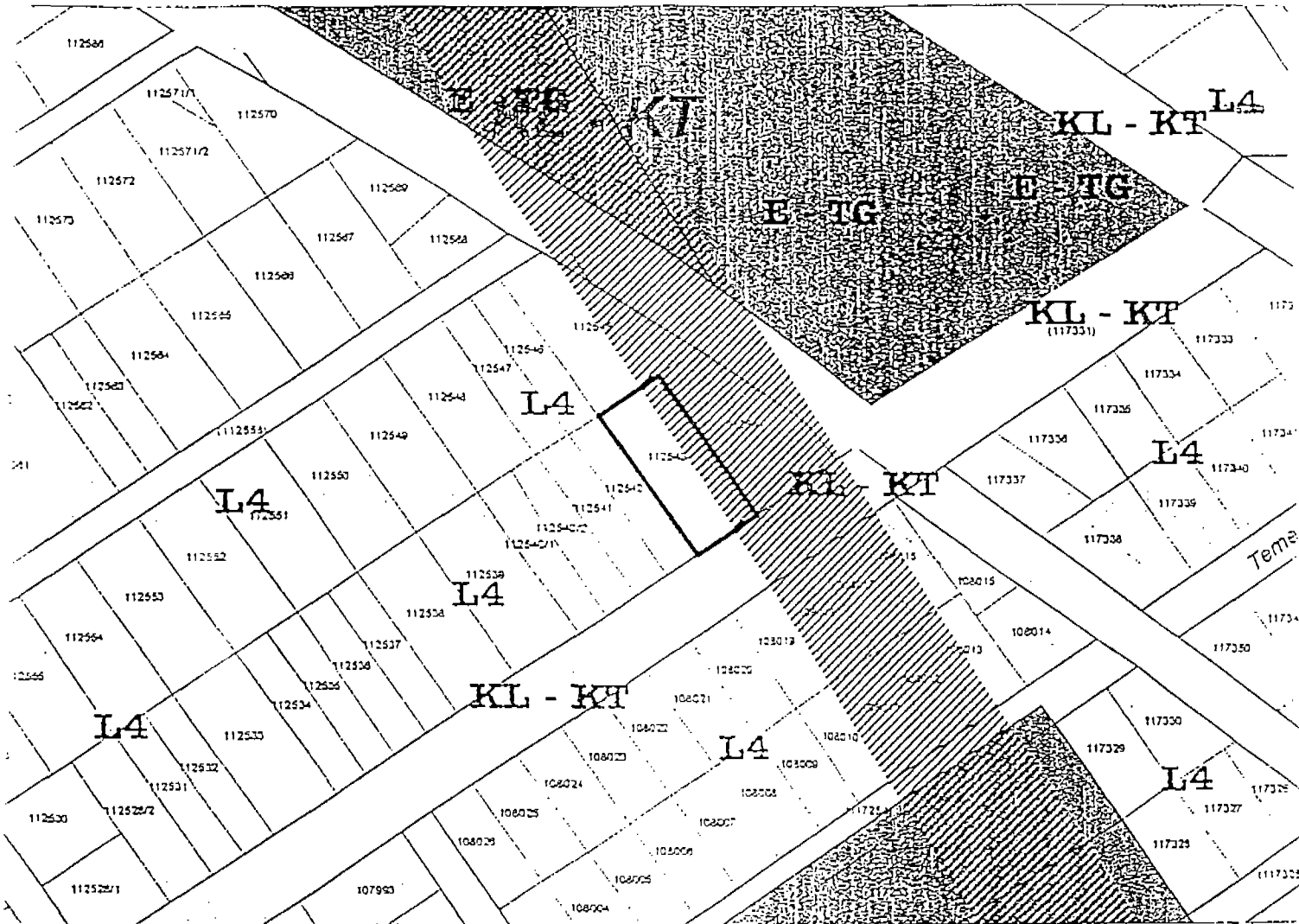
Am: 112543

Az adatok tájékoztató jellegűek. Hivatalos helyszínrajzot ill. alaptérképet a Földhivatal ad ki.
A tervkivonat tartalma megegyezik a 46/1998 (X. 15.) Föv. Kgy. sz. rendeletben foglaltakkal.
A tervek kiadási sorszám: 655
A részlet megtalálható az FSZKT 1.sz mellékletének 23 sz. szelvényén is

Bejárterület
XVI. Kerület CSOMORI UT

Terület: 1143 m2
Kiadva: 2002. május 31.

Aláírás:



1999 január 1-e előtti, az Általános Rendezési Terv szerinti övezet: 71

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A földrészletre vonatkozó területfelhasználási kategória: Intenzívebb kertvárosi, zártosú kisvárosi v. sorházas lakóterület (szm. max 1,2)

FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV (FSZKT)

A földrészletre vonatkozó előírások az alábbiak:

Keretövezet:

L4: Intenzív kertvárosias lakóterület. BVKSZ 31.5; Lakóterületek BVKSZ 24-25.5

Területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó szabályozása és minirajzi szabályozási szélessége.

Építési tevékenység csak ezen elemek végleges szabályozását meghatározó KSZT alapján történhet.

keretövezetek

A KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI SZABÁLYZAT (KVSZ) SZERINTI ÖVEZET-ÉPÍTÉSI ÖVEZET:

2002-05-11

FŐPOLGÁRMESTER

FŐÉPÍTÉSZ

FOLAJSTROMSZÁM

NYOMTATOK

HATÁROZAT:

581/2000. (V.23.) Kt

1. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában álló Csömöri út 268. sz. 112543 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének tisztázására elvi építési terv készítését, az engedély megszerzésére irányuló eljárás megindítását és az Önkormányzat érdekeinek az alábbiak szerinti érvényesítését támogatja.
A Budapest Fővárosi Szabályozási Kerettermében szereplő „területbiztosítást igénylő főutak irányadó szabályozási elemének” tisztázása, valamint az ingatlan értékének megőrzése érdekében, a szabályozási elem érvénytelenítéséig, vagy a korlátozási kártalanítás Önkormányzat részére kedvező megítéléséig akár bírósági úton is érvényesíteni kell.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pontban megfogalmazott döntésnek megfelelően tegye meg a szükséges intézkedéseket.
3. Az eljárási költségek a Polgármesteri Hivatal dologi és egyéb folyó kiadásai terhére biztosíthatók.
(2000. évi költségvetés 3/b. melléklet, 35. sor.)

Határidő: 30 nap

Felelős: Dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(14 igen, 0 nem, 2 tartózkodás)

10/800/2000

3

BUDAPEST-ZUGLÓ POLGÁRMESTERI HIVATALA 1145 Budapest, Pétervárad u. 2. ☎ 1590 Budapest, Pf. 180		HATÓSÁGI ÜGYOSZTÁLY ÉPÍTÉSHATÓSÁGI ALOSZTÁLY ÉPÍTÉSI CSOPORT ☎: 467-9264 Fax: 252-1669
--	---	---

Szám: 8/519/4/2001 Előadó: Róth Tárgy: XVI.ker. Csömöri u. 268.
 Telefonszám: 4679-256 6/375/02/01 elvi építési engedély iránti
 Előadó: Reiber P. 6/375/01 kérelemnek elutasítása

HATÁROZAT

Budapest Főváros XVI.ker. Önkormányzata kérelmet nyújtott be a Budapest XVI.ker. Csömöri u. 268.sz. 112543.hrsz. alatti ingatlanon családiház építésének elvi engedélyezése iránt.

A tárgy szerinti építkezésre az elvi építési engedélyt nem adom meg.

E határozat ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalához lehet fellebbezni. A fellebbezést 5000 Ft-os illetékbélyeggel ellátva hatóságomnál kell benyújtani.

INDOKLÁS

Budapest Főváros XVI.ker. Önkormányzata kérelmet nyújtott be a Budapest XVI.ker. Csömöri u. 268.sz. 112543.hrsz. alatti ingatlanon családiház építésének elvi engedélyezése iránt. Az eljárás lefolytatására Bp.Főváros Közigazgatási Hivatala a XIV.ker.Polgármesteri Hivatal jegyzőjét jelölte ki 08-15586/2000.sz. határozatával.

Az ügy elbírálása során megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlan részben - a BVKSZ értelmében - KL-KT övezetbe van sorolva, részben pedig L4 övezetbe. A KL-KT övezetben a BVKSZ 51.§.(5)bek. értelmében a keretővezet területén új lakóépület elhelyezni nem lehet.

Mindezek alapján a 46/1997.(XII.29.)KTM sz. rendelet 13.§. bekezdése értelmében az elvi építési engedély kérelmet elutasítottam.

Budapest, 2001. IV. 5.

a Jegyző megbízásából
 Bercsényi Mátyásné sk.
 csoportvezető
 címzetes főtanácsos

Erről értesítést kapnak:
 1.XVI.ker.Önkormányzat Jegyzője
 2.Szojka László

1163.Havashalom u. 43.
 2120.Dunakeszi, Móricz Zs.u.15.



8/519/6/2001/R.

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZIGAZGATÁSI HIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI FŐOSZTÁLY

Építésigazgatási Osztálya

1056 Budapest Váci utca 62-64.

Sz: 08-10291/2001.

Ea: Bala Enikő/K

T: 318-3509/188

2001. NOV. 07.
6/375/03/01
Tárgy: Bp. XVI. ker. Csömöri u. 268. sz. 6/375/01
elvi építési engedély kérelem ügye

A Budapest Főv. XVI. ker. Önkormányzat dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester képviseletében a XIV. ker. Polgármesteri Hivatal Építésügyi Alosztály Építési Csoport 8/519/4/2001. sz. 2001. április 05-én kelt határozata ellen fellebbezést nyújtott be.

A fellebbezést az Áe. 66. § (1) bekezdése alapján megvizsgáltam és az alábbi

h a t á r o z a t o t

hozom:

A 8/519/4/2001. sz. elsőfokú határozatot - a fellebbezés elutasítása mellett - helybenhagyom.

E határozat ellen fellebbezésnek helye nincs.

Határozatom kézhezvételét követő 30 napon belül annak bírósági felülvizsgálata kérhető. Az erre vonatkozó keresetet a Fővárosi Bíróságnál lehet benyújtani.

I n d o k o l á s :

A XIV. ker. Polgármesteri Hivatal Építésügyi Alosztály Építési Csoport 8/519/4/2001. sz. határozatával az alábbiak szerint rendelkezett:

„Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata kérelmet nyújtott be a Bp. XVI. ker. Csömöri u. 268. sz. 112543 hrsz. alatti ingatlanon családiház építésének elvi engedélyezése iránt. A tárgy szerinti építkezésre az elvi építési engedélyt nem adom meg.”

Az elsőfokú határozat ellen a Bp. XVI. ker. Önkormányzat polgármestere fellebbezést terjesztett elő, amelyben előadta, hogy az elsőfokú hatóság határozatában a BVKSZ. 51. § (1) bekezdésére hivatkozik, amelynek értelmében a keretövezet területén új lakóépület nem helyezhető el.

Az 1997. évi LXXVIII. tv. 20. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében építési tilalom rendelhető el, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Ilyen tárgyú bejegyzés nem történt meg és az érintett ingatlan tulajdonosa az építési tilalomról határozatban nem értesült.

Az Önkormányzatnak nincs információja arra vonatkozóan, hogy a Főv. Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Iroda által kiadott Fővárosi Szabályozási Keretterv Kivonat térképen pontokkal jelölt KL-KT és L4 övezetet elválasztó határ milyen felhatalmazással került rá a térképre, tekintettel arra, hogy ezen méretezés nincs és a közlekedési célú területet tervezettként jelöli meg pontos méret meghatározás nélkül. Amennyiben az elvi építési engedély elutasításából eredően az Önkormányzatot kár éri, úgy az Önkormányzat az ingatlan értékcsökkenéséből eredő kárigényét érvényesíteni kívánja.

Továbbá az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. § (1)-(4) bekezdésében foglaltakra hivatkozott. Tekintettel arra, hogy a térképen jelölt KL-KT övezeti besorolásnak megfelelő megvalósítás távlati, pontos időpont és nyomvonal meghatározása nélkül.

Kérte az elutasítás jogi megalapozottságának kivizsgálását és a korlátozás feloldásának lehetőségét.

A fellebbezés elbírálása során az alábbiakat állapítottam meg.

A Bp. XVI. ker. Önkormányzat 2000. december 11-én a Bp., XVI. ker. Csömöri u. 268. sz. 112543 hrsz. alatti ingatlanon családi ház építése ügyében elvi építési engedély iránti kérelmet nyújtott be az elsőfokú építésügyi hatóságon.

Osztályom – a XVI. ker. Polgármesteri Hivatal jegyzője kérelmére – a 08-15586/2000. sz. határozatával az eljárás lefolytatásából a XVI. ker. Polgármesteri Hivatal jegyzőjét kizárta és az eljárás lefolytatására a XIV. ker. Polgármesteri Hivatal jegyzőjét jelölte ki azzal az indoklással, hogy a XVI. ker. Polgármesteri Hivatal jegyzője, mint tulajdonos és kérelmező az ügyben nem járhat el.

A kijelölt elsőfokú építésügyi hatóság a 8/519/4/2001. sz. határozatával a Bp., XVI. ker. Önkormányzat kérelme szerinti építkezésre az elvi építési engedélyt nem adta meg.

Az elsőfokú határozat ellen fellebbezés érkezett.

A másodfokú eljárás során a rendelkezéseimre álló iratok alapján megállapítottam, hogy az elsőfokú elutasítás jogszerűen történt az alábbiak miatt.

Az FSZKT (Fővárosi Szabályozási Keretterv) alapján tárgyi ingatlant övezethatár szeli ketté, azaz az ingatlan részben L4-es, részben pedig KL-KT övezetben van. Az ingatlanra tervezett lakóépület átnyúlik az ingatlanon belüli KL-KT – közlekedési célú terület – övezetbe.

A BVKSZ 51. § (5) bekezdése alapján – a keretövezet területén új lakóépületet elhelyezni nem lehet.

Megállapítható, hogy a BVKSZ 51. § (5) bekezdése tárgyi ingatlanon új lakóépület elhelyezését nem teszi lehetővé, ezért a kérelem nem elégíti ki a 46/1997. (XII.29.) KTM. rendelet (R) 13. §-ában megfogalmazott követelményeket, azaz az elvi engedély magadásának jogszabályi feltételei nem állnak fenn.

Fenti tényállás alapján az elsőfokú elutasító határozat jogszerű és megalapozott.

Fellebbezőt tájékoztatom:

Az építésügyi hatóság a hatályos építésügyi előírásokat, jogszabályokat alkalmazza, nem feladata azok felülvizsgálata, illetve módosítása.

Az FSZKT módosítási lehetőségét az OTÉK, BVKSZ és Étv. vonatkozó előírásait tartalmazzák.

Az ingatlan keretövezeti besorolása (pl. KL-KT) önmagában nem jelent építési tilalmat csak a keretövezetnek megfelelő beépítést.

Természetesen, amennyiben a keretövezeti besorolás miatt a tulajdonosi, építetői jogok sérülnek, úgy az Étv. 30. §-ában foglalt kártalanítási előírásokat lehet alkalmazni.

Erről értesítést kapnak:

1. XIV.ker. Polgármesteri Hivatal jegyzője, iratokkal
2. XVI.ker. Polgármesteri Hivatal jegyzője 1163 Bp., Havashalom u. 43.
3. XVI. ker. Önkormányzat polgármestere u.o.
4. Szojka László 2120 Dunakeszi, Móricz Zs. u. 15.

Budapest, 2001. október 1.

A hivatalvezető megbízásából

Szabóné Kovács Andrea s.k.
osztályvezető

A kiadmány hitelével:



A Fővárosi Bíróság
10.K. 33367/2001/6.

2002. 07. 15.

J. M. Ullrich



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság:

a dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester által meghatalmazott dr. Bessenyei Erika
ügyvéd (1071 Budapest Városligeti fasor 23.) által képviselt

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (1163 Budapest,
Havashalom u. 43.) felperesnek -**

a dr. Urbán András főosztályvezető-jogtanácsos megbízásából Nagy Barnabás
főmunkatárs (hivszám:59026/2/2002) által képviselt

**Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala (1364 Budapest, Pf. 234.) alperes
ellen elvi építési engedély tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági
felülvizsgálata iránt indított perében meghozta a következő**

í t é l e t e t

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 5000
(ötezer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A kijelölés folytán eljáró Budapest-Zugló Polgármesteri Hivatala Hatósági
Ügyosztály Építéshatósági Alosztály Építési Csoport (a továbbiakban: elsőfokú
hatóság) a 2001. április -5. napján kelt 8/519/4/2001. számú határozatával
elutasította a felperesnek a Budapest XVI. ker. Csömöri út 268. számú, 112543
hrsz-ú ingatlanon családi ház elvi építésének engedélyezése iránti kérelmét.

Az elsőfokú hatóság a határozata indokolásában döntését arra alapította, hogy a tárgyi ingatlan részben – a BVKSZ értelmében KL-KT övezetbe sorolt részben pedig L4 övezetbe. A KL-KT övezetben a BVKSZ 51. § (5) bekezdése értelmében a keretövezet területén új lakóépületet elhelyezni nem lehet.

Az elsőfokú határozat ellen a felperes fellebbezéssel élt, amelyben többek között hangsúlyozta, hogy az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdése szerinti – az ingatlan nyilvántartásba is bejegyzett építési tilalom elrendelésre nem került, továbbá a Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó- és Mérnöki Iroda által kiadott Fővárosi Szabályozási Keretterv Kivonat térképen jelölt KL-KT és L4 övezeteket elválasztó határ, továbbá a méretezés és a közlekedési célú terület mérete pontos meghatározás nélküli.

Amennyiben a kérelmezőt a kérelem elutasításából kár éri úgy az Étv. 30. §-a értelmében kárigényét érvényesíteni kívánja.

A fellebbezés folytán eljáró alperes mint másodfokú hatóság a 2001. október 1. napján kelt 08-10291/2001. számú határozatával az elsőfokú határozatot a fellebbezés elutasítása mellett helybenhagyta. Határozata indokolásában az alábbiakra mutatott rá:

Az elsőfokú elutasítás jogszerűen történ, mivel az FSZKT (Fővárosi Szabályozási Keretterv) alapján a tárgyi ingatlant övezethatár szeli ketté, azaz az ingatlan L4-es részben KL-KT övezetben helyezkedik el. Az ingatlanra tervezett lakóépület átnyúlik az ingatlanon belüli KL-KT közlekedési célú terület övezetbe. A BVKSZ 51. § (5) bekezdése alapján a keretövezet területén új lakóépületet elhelyezni nem lehet. Megállapítható, hogy a fenti joghely az ingatlanon új lakóépület elhelyezését nem teszi lehetővé a kérelem nem elégíti ki a 46/1997. (XII. 29.) Ktm rendelet 13. §-ában megfogalmazott követelményeket.

Az alperes tájékoztatta a kérelmezőt, hogy az ingatlan keretövezeti besorolása önmagában nem jelent építési tilalmat, csak a keretövezetnek megfelelő beépítést. ugyanakkor a keretövezeti besorolás miatt a tulajdonos, építtető az Étv. 30. §-ában foglalt kártalanításra tarthat igényt.

A felperes a keresetében az alperes határozatának az elsőfokú határozatra is kiterjedő bírósági felülvizsgálatát hatályon kívül helyezését, az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését, továbbá perköltséget kért. Álláspontja szerint mind az első, mind a másodfokú határozat jogsértő, tekintettel arra, hogy olyan bizonyítékon alapul, amely nem egyezik meg a döntést alapvetően meghatározó – a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Föv.Kgy. számú rendelet mellékletét képező keretszabályozási övezeteket és egyéb szabályozási elemeket tartalmazó térképével.

A Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Irodája által kiadott Fővárosi Szabályozási Keretterv – Kivonaton megjelenik a KL - közlekedési keretövezet, illetve a KL-KT közlekedési célú közterület.

A Fővárosi Szabályozási Keretterv jelmagyarázatában részletezett vonalkázott jelölés a „területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó szabályozása és minimális véleménye” alatt szerepel. Ez a vonalkázott jelzés annak határán már mint keretövezet határ és kézírással KL –KT övezet jelenik meg, amely hivatalosnak semmi esetre sem tekinthető.

A hatályon kívül helyezés másodlagos alapjaként hivatkozott a felperes arra, hogy a Fővárosi Önkormányzat Szabályozási Kerettervének kidolgozása előtt a helyi kerületi önkormányzatokkal egyeztetni köteles lett volna.

A jelen per tárgyát képező vitás ügyben ugyanis a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő Testülete a Szabályozási Kerettervben jelzett vonalkázott útvonal kijelöléséhez a hozzájárulását nem adta, így az mint szabályozási övezet a Fővárosi Szabályozási Kerettervbe nem is kerülhetett volna kötelező érvénnyel szabályozásra. A kérdéses útvonalak a Budapest Főváros XVI. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat – nem tartalmazza.

A felperes harmadlagos kérelme arra irányult, hogy amennyiben a tulajdonát képező KL-KT övezeti besorolás miatt az ingatlanra elvi építési és építési engedély nem adható, így mivel értékcsökkenést szenvedett az Étv. 30. § (1) és (2) bekezdései értelmében kártalanításra jogosult. A kártalanításra kötelezett pedig a 30. § (6) bekezdése alapján a Budapest Főváros Önkormányzata.

Az alperes a kereset elutasítását, továbbá perköltséget kért, fenntartotta a másodfokú határozata rendelkező részét és indokolását. Kiemelte, hogy a Budapesti Fővárosi Szabályozási Keretterv alapján egyértelmű, hogy a tárgyi telek egy övezet határváltás közé került a telek egy része L4-es, míg bizonyos része KL-KT övezeti besorolású. Anomáliát jelent, hogy az övezeti határváltás nem a telekhatár mentén, hanem az adott telken belül történt és jelenleg nincs leszabályozva az, hogy a teleknek hány m²-e esik az L4-es és hány m²-e a KL-KT keretövezetbe. Ennél fogva eldönthetetlen az a kérdés, hogy van-e a teleknek olyan visszamaradó része, amely a BVKSZ szabályai szerint épülettel beépíthető, avagy a telket teljes egészében ki kell-e majd sajátítani. Az elvi építési engedély műszaki megadhatóságának a feltételei az építési telek kialakítása hiányában nem állnak fenn. A felmerült problémát a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzat közösen oldhatja meg, hiszen olyan előkérdéseket kell tisztázni, mint pld. a leszabályozás végrehajtása az esetleges korlátozások és tilalmak kérdése.

A felperes keresete nem alapos.

A közigazgatási per tárgya kizárólag a közigazgatási határozat törvényességének a felülvizsgálata azaz a bíróság az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló többször módosított 1957 évi IV. törvény (a továbbiakban Áe.) 72. § (1) bekezdése, 73. §-a és a Polgári Perrendtartásról szóló 1952 évi . III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339. § (1) bekezdése alapján azt vizsgálja, hogy a keresettel támadott határozat a meghozatala idejében megfelelt-e az ügyre irányadó anyagi és eljárási jogszabályoknak.

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK. 31. számú állásfoglalása értelmében az ügyfél illetőleg a törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél jogszabálysértésre hivatkozva kérheti az államigazgatási ügy érdemében hozott határozat felülvizsgálatát. Keresetében a fél anyagi és eljárási jogszabálysértésre is hivatkozhat és arra is, hogy a határozat meghozatalakor az alkalmazott jogszabályt tévesen értelmezték.

Eljárási jogszabálysértés miatt a határozat hatályon kívül helyezésének csak akkor van helye, ha az eljárási jogszabálysértés jelentős és a döntés érdemére is kihat és a bírósági eljárásban nem orvosolható.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 35. § (1) bekezdése értelmében az ügyfél az építésügyi hatóság engedélyének megkérése előtt – a beépítési, építészeti, műemléki, régészeti településképi, természeti és környezetvédelmi, életvédelmi, valamint a műszaki követelmények előzetes tisztázása céljából elvi engedélyt kérhet.

Az elvi engedély az építésügyi hatóságot és a közreműködő szakhatóságot is az elvi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított egy éven belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során kötik azokban a kérdésekben, amelyekről rendelkezett.

Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet (R) 13. §-a rögzíti, hogy az elvi építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság a kérelem tartalmától függően vizsgálja, hogy a kérelem és mellékletei megfelelnek e az általános érvényű kötelező és a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek Az Étv. 18. § (1) bekezdésében foglalt alapvető építésjogi követelmény, hogy építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl csak a helyi építési szabályozat szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A helyi építési szabályzat szabályozási terv az általánoshoz viszonyított eljáró speciális jellegét a fent idézett jogszabályhelyen túl az Étv. 9. § (9) bekezdése is kihangsúlyozza, ugyanis rögzíti, hogy a megállapított helyi építési szabályzatban és jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érintő ügyekben az eljárásaik során érvényesíteniük kell.

Az Étv. 14. §-a szabályozza a fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezéseket, a 14. § (2) bekezdése értelmében a Fővárosi Önkormányzat a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet, természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos általános követelményeket fővárosi építési keretszabályzatban állapítja meg. A 14. § (3) bekezdése szerint a fővárosi kerületi önkormányzatnak a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül a terület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania.

A fentiek alapján egyértelmű, hogy az egyes kerületi önkormányzatok Kerületi Szabályozási Tervei (KSZT) nem állhatnak ellentétben a Fővárosi Önkormányzat Fővárosi Építési Keretszabályzatával, az abban foglaltakkal a kerületi építési szabályzatnak harmonizálnia kell. A fenti elvi jelentőségű jogszabályhelyek alapján a bíróság megkereste a Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Főépítészi Irodáját dr. Schneller István főépítészt.

A főépítész nyilatkozata az alábbiakat tartalmazta:

Fővárosi Szabályozási Kerettervben (FSZKT) a kék vonalkázási sáv fővárosi közútfejlesztési szándékot jelöl. Az út nincs még olyan pontossággal megtervezve, hogy az 1 : 1000-es léptékű szabályozási terven jelenjen meg, kitűzhető és telekkönyvileg lejegyezhető lehessen. Természetesen e sávokat nem lehet elépíteni, amennyiben az érintett tulajdonost, illetve tulajdonosokat a terület használatában e miatt kár éri, úgy a hatályos szabályoknak (1997. évi LXXVIII. törvény 30. §) megfelelően kártalanítás jár.

A tervezett úttal kapcsolatban a főépítészi Iroda megbízásából jelenleg is folyik tanulmány készítés.

Mindezek alapján az alperes helyesen mutatott rá arra, hogy az elvi építési engedély iránti kérelem nem elégíti ki a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket, nincs ugyanis kialakított építési telek jelenleg.

Az ügyben nem volt vitatott a fentiek alapján az Étv. 30. § (1) bekezdés szerinti kártalanítási igény megalapozottsága, ugyanis, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása).... és ebből a tulajdonosnak haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti

→ pedig
LH-es
50

meg. a (2) bekezdés szerint a kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése szerint megállapítható értéke és a rendeltetésmódosítás eredményeként az ingatlan új forgalmi értéke közötti különbözet.

A felperes tehát a kártalanítás megállapítása iránt az Étv. 30. § (7) bekezdése értelmében külön eljárást kezdeményezhet és ha a felek között a kérelem benyújtásától számított egy éven belül nem jön létre megállapodás akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint.

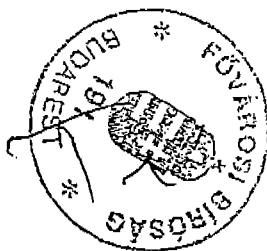
A bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében a Magyar Állam viseli.

Budapest, 2002. évi június 28. napján

Dr. Drávecz Margit sk.
bíró

A hangfelvétellel megegyezően leírta:
Ternák Rezsőné
tisztviselő



NAPIREND: 59.

Javaslat Budapest Főváros XVI. kerület Csömöri út 268. ingatlan ügyében hozott bírósági ítélet alapján kártalanítási igény érvényesítésére

Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

HATÁROZAT:

845/2002. (IX. 18.) Kt.

A Képviselő-testület felajánlja megvásárlásra a Fővárosi Önkormányzatnak a Budapest XVI. kerület Csömöri út 268. sz. alatti (hrs.: 112543) ingatlant a becsült 19.917.000,-Ft forgalmi értéken.

A kizárólagosságot indokolja, hogy a 112543 hrsz-ú ingatlan építési telekként való hasznosítását a Fővárosi Önkormányzat által tervezett út ellehetetleníti, az ingatlan tervezett hasznosítás szerinti értéke csak a bíróság ítéletében jelzett kártalanítási igény érvényesítése alapján térül meg az Önkormányzat számára.

Határidő: az ajánlat elküldésére 2002. október 30.

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:

846/2002. (IX. 18.) Kt.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy amennyiben a Fővárosi Önkormányzat nem vásárolja meg a Budapest XVI. kerület Csömöri út 268. sz. alatti (hrs.: 112543) ingatlant, az Önkormányzat kezdeményezze a kisajátítási eljárás megindítását a Fővárosi Közigazgatási Hivatalnál.

Határidő: a Fővárosi Önkormányzat visszajelzését követő 30 napon belül

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Pm - 557/2003.

Lássa: Németh A.

04.16.

Am. mel.



BUDAPEST FŐVÁROS
FOPOLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁLLALKOZÁSI ÉS VAGYONKEZELÉSI ÜGYOSZTÁLY

Ikt.szám: 20-520/6/TV/2003.

Előadó: dr. Pető Borbála

Telefon: 327-1000/2728

Tárgy: Bp. XVI. ker. Csömöri u. 268 sz.
alatti ingatlannal kapcsolatos
kártalanítási kérelem

XVI. Kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
d. Szabó Lajos Mátyás polgármester
részére

B u d a p e s t

XVI. Kerületi Önkormányzat Hivatala	
Érkezett:	2003. 04. 16.
11787/01/03	
Polgármesteri Hivatal	
11131/02	

Tisztelt Polgármester Úr!

A XVI. ker. Csömöri út 268 sz. alatti 112543 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos beadványuk alapján a Tulajdonosi Bizottság döntött arról, hogy vételi ajánlatukat az 1997. LXXVIII. tv. 30. §-ában foglaltak alapján elfogadja-e.

Szíves tudomására hozzuk, hogy a Tulajdonosi Bizottság a szakmai ügyosztályok, valamint a Jogi Ügyosztály véleményének figyelembevételével készült előterjesztés alapján a másolatban csatolt 117/2003.(II.18.) sz. TB. határozatot hozta, amelynek értelmében az ingatlan vételére szóló ajánlatot elutasítja.

Az építési törvény kártalanítási szabályain alapuló vételi kérelmet sem a Jogi Ügyosztály, sem a Közlekedési Ügyosztály nem tartotta jogilag megalapozottnak.

A Főépítési Iroda véleményében kifejtette, hogy kártalanításra hivatkozva tett vételi ajánlat nem jogszerű, ugyanis az FSZKT hatálybalépését megelőzően sem volt az ingatlan építési telek, mivel 71-es közpark övezeti besorolású volt. Következésképpen az övezetmódosítással (71-es övezetből L4-es lakóövezetbe és KL-KT keretövezetbe sorolással) a tulajdonost kár nem érte.

A nagytávlatban tervezett útépités a kerület érdeke is, mivel az F1 és F2 jelű területek építési övezetbe sorolásához a tervezett úthálózati fejlesztések szükségesek.

A Tulajdonosi Bizottság határozata a másolatban mellékelt 66/2003.(III.17.) sz. VüB. határozattal lépett hatályba.

Szíves tudomására hozzuk, hogy az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján az ingatlan kisajátítását Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalánál (1056 Budapest Váci u. 62-64.) kezdeményezheti.

Melléklet: 2 db

B u d a p e s t, 2003. április 10.

Üdvözlettel



Király Péter
Ügyosztályvezető



FŐVÁROSI KÖZGYÜLÉS
Tulajdonosi Bizottság

1052. Budapest V. ker. Városház u. 9-11. II. em. 292.
Tel.: 327-1137, 327-1138 Fax: 327-1873

520/CS

D' R. B. S.

2/27/03

1. EP

P. 25

7/2

T.B. 153/2003.

HATÁROZAT KIVONAT

FŐVÁROSI KÖZGYÜLÉS	
20-520/5	
2003-02-26	
1	Pető E

A Tulajdonosi Bizottság a 2003. február 18-án megtartott ülésén tárgyalta a
*Budapest XVI. ker. Csömöri út 112543 hrsz-ú
ingatlan kapcsolatos kártalanítási kérelem*
című előterjesztést, melyről az alábbiak szerint döntött:

Szereltő
2003. febr. 20
11

117/2003.(II.18.) sz. T.B. határozata

A Tulajdonosi Bizottság a 60/2001.(X.24.) sz. Föv. Kgy. rendelet 1.§-ában szabályozott hatáskörében úgy dönt, hogy a Budapest XVI. kerületi Önkormányzatnak a tulajdonában lévő Budapest XVI. ker. Csömöri út 268. sz. alatti, 112543 hrsz-ú ingatlan - az 1997. évi LXXVIII. tv. 30.§. /4/. bekezdésén alapuló - megvételére szóló ajánlatát elutasítja, mivel az ingatlan övezeti besorolásának a korábbi 71-es övezetről L4 és KL-KT keretövezeti besorolásra történő megváltoztatása az ingatlan beépíthetőségét nem csökkentette.

Ez a határozat a Városüzemeltetési Bizottság hozzájárulásával lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: a Tulajdonosi Bizottság elnöke

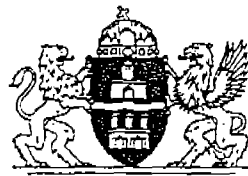
Szavazás: 10 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Budapest, 2003. február 20.

A határozatkivonat hiteles.

Császár Edit
a bizottság titkára





FŐVÁROSI KÖZGYŰLÉS
VÁROSÜZEMELTETÉSI BIZOTTSÁG

7/3 -
D'Pető VIII/125 "

BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZGYŰLÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI BIZOTTSÁG	
IRATKÖZ	20-520/6
ELJÁRÁS SZÁMA	2003-03-31
ELJÁRÁS TÍPUS	11
ELJÁRÁS TARTALMA	Pető Es

11.04.02.

Szám: 99-206/2/03

Határozati kivonat
a Fővárosi Közgyűlés Városüzemeltetési Bizottság
2003. március 17-i üléséről

A Városüzemeltetési Bizottság az 2003. március 17-én megtartott ülésén megtárgyalta az „Budapest, XVI. kerület, Csömöri út 268. sz. alatti ingatlannal kapcsolatos kártalanítási” c. előterjesztést, melyről az alábbi határozatot hozta:

Határozat

a Városüzemeltetési Bizottság

66/2003. (III. 17.) VüB

a 60/2001. (X.24.) Föv. Kgy. rendelet 1 §-ában szabályozott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a 117/2003. (II.18.) sz. T.B. határozattal – amely a XVI. kerületi Önkormányzat kérelmét elutasítja – egyetért és hozzájárul annak hatálybalépéséhez.

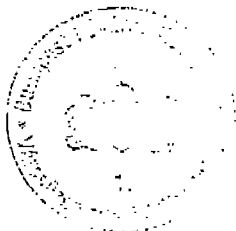
Felelős: Lakos Imre a bizottság elnöke

Határidő: azonnal

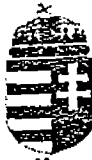
(Szavazás: 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

A kiadmány hitelül:

Gégyen Erzsébet
a bizottság titkára



6/10/2003



E: 10/ /
2003 OKT 8
1304

10. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZIGAZGATÁSI HIVATALA (mesterei Hivatal)

HIVATALVEZETŐ

Érkezett:	2003 OKT. 27
10.1738. sz. 2003. db	
Előszám:	10 / 1364 / 0

☒: 1364 Budapest, Pf.: 234. ☎: 235-1737, Fax: 235-1703

Ügyiratszám: 04-3428/03.
Üi.: dr. Kemenesi Szilvia
Tel.: 318-2141

Tárgy: Bp. XV. Ker. Csömöri út 268. sz.
112543 hrsz. alatt felvett ingatlan kisajátítása

2003. 12.
Ej: írt

A kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 18. § (1) bekezdésében biztosított jogkörömben az alábbi

HATÁROZATOT

hozom.

Budapest XVI. ker. Önkormányzat képviselőjében eljáró dr. Bessenyei Erika ügyvéd által a Budapest Főváros Önkormányzatával szemben a Budapest XVI. ker. 112543 hrsz. alatt felvett, természetben Csömöri út 268. sz. alatt található ingatlan kisajátítása iránt előterjesztett kérelmet annak időelőttiségére tekintettel

elutasítom.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az ingatlan kisajátítására Budapest Főváros Önkormányzata kötelezhető.

A határozat ellen államigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, azonban a közléstől számított 30 napon belül – jogszabálysértésre hivatkozással – bírósági felülvizsgálatát keresettel lehet kérni a Fővárosi Bíróságnál. A keresetlevelet a bíróságon vagy hivatalomnál lehet benyújtani. A per tárgyi illetékfeljegyzési jogos; a keresetlevélén illetéket nem kell leróni.

INDOKOLÁS

Budapest XVI. ker. Önkormányzata a tulajdonában álló, Budapest XVI. ker. 112543 hrsz. alatt felvett, Csömöri út 268. sz. alatt lévő ingatlan ügyében 2003. május 28-án kisajátítási kérelemmel fordult hivatalunkhoz. Kérte, hogy kötelezzük Budapest Főváros Önkormányzatát a kisajátítási kérelem benyújtására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 30. § (4) bekezdése alapján.

A kérelem indokolásában Budapest XVI. ker. Önkormányzatának képviselője korábbi, 2001-2002. években folyamatban lévő építési engedélyezési eljárás során született döntésekre hivatkozott.

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata elvi építési engedélyt kért a tárgybani ingatlanra. Az eljárást Budapest-Zugló Polgármesterei Hivatala folytatta le és a 8/519/4/2001. sz. határozatában a tárgyi ingatlanon kért családi ház építésének elvi engedélyezését megtagadta. Az elutasítást azzal indokolta, hogy a tárgyi ingatlan a Budapesti Fővárosi Bíróság

Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv.Kgy. sz. rendelet (a továbbiakban: BVKSZ) értelmében részben KL-KT, részben L4 övezetbe tartozik, és a rendelet 51. § (5) bekezdése értelmében a KL-KT keretövezet területén új lakóépületet elhelyezni nem lehet.

Ezt a határozatot a kérelmező Önkormányzat megfellebbezte. Fellebbezésének egyik indoka az volt, hogy az építési tilalom nem került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, a másik indok pedig, hogy a Fővárosi Szabályozási Keretterv Kivonat térképen jelölt KL-KT és L4 övezeteket elválasztó határ, továbbá a méretezés és a közlekedési célú terület mérete pontos meghatározás nélküli.

A fellebbezés tárgyában a Hivatal Építésügyi Főosztálya 08-10291/2001. sz. határozatában a fellebbezést az első fokú határozatban előadott indokokra tekintettel szintén elutasította.

Ezt követően Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata a határozat ellen keresettel élt. Keresetében előterjesztett indok az volt, hogy a fenti határozatok nem a BVKSZ mellékletét képező keretszabályozási övezeteket és egyéb szabályozási elemeket tartalmazó térképekre tekintettel kerültek meghozatalra. A keresetet a Fővárosi Bíróság a 10.K.33367/2001/6. sz. ítéletében elutasította.

A bíróság elutasításának indokolása kitér arra, hogy mind ez ideig nem lett leszabályozva az, hogy tárgyi ingatlan telkének hány m²-e esik az L4-es és hány a KL-KT keretövezetbe. Így az elvi építési engedély műszaki megadhatóságának feltételei az építési telek kialakítása hiányában nem állnak fenn.

Egyben a bíróság az ítéletében megállapította az Étv. 30. § (1) bekezdése szerinti kártalanítási igény megalapozottságát.

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata mindazok után, hogy az elvi építési engedélyt nem kapta meg, kérte ingatlanának kisajátítását. Kérelmében arra hivatkozott, hogy az ingatlan övezeti besorolása számukra hátrányos, emiatt építési jogaikban korlátozottak. A kisajátítási kérelem az Étv. 30. § (4) bekezdésén alapul.

A kérelem, a rendelkezésre álló iratok valamint az ügyben tartott tárgyaláson az önkormányzatok képviselői által előadott nyilatkozatok alapján megállapítom, hogy a kérelem időelőttiesség folytán megalapozatlan az alábbiakra tekintettel.

Az Étv. 30. § (4) bekezdése szerint ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlan ki kell sajátítani.

Az ügyben Hivatalunk 2003. július 21-én tárgyalást tartott, amelyen mindkét önkormányzat képviselője megjelent.

A tárgyaláson Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzatának képviselője úgy nyilatkozott, hogy ők 2002. október 11-én terjesztették elő Budapest Főváros Önkormányzata felé vételi kérelmüket. Az ajánlatot Budapest Főváros Önkormányzatának Városüzemeltetési Bizottsága 2003. március 17-én meghozott határozatában elutasította.

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzatának képviselője az Étv. 30. § (4) bekezdésében előírt három éves határidő értelmezéseként a tárgyaláson az alábbiak szerint foglalt állást. Véleménye szerint abban az esetben, amikor nyilvánvaló a vételi ajánlatok elfogadásának eredménytelensége miatt, hogy nem jön létre megállapodás a tulajdonos és a kedvezményezett önkormányzat között, akkor nem szükséges a három éves határidő leteltének vizsgálata a kérelem elbírálásánál, így jelen ügyben sem.

ugyanis Budapest Főváros Önkormányzata egyértelműen elutasította Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzatának vételi ajánlatát.

A fenti jogszabály-értelmezést elvetem, tekintve, hogy a jogszabályban előírt három éves határidő elteltének feltétele - annak nyelvtani és logikai értelmezését tekintve is - kötelező a kisajátítási kérelem elbírálásának szempontjából, ez az időtartam nem szűkíthető a jogi képviselő által kifejtett esetekre.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy az Étv. 30. § (4) bekezdésében az esetleges megállapodás létrejöttére meghatározott három éves határidő még nem telt el, így a - a kérelem benyújtásának időelőttiségére hivatkozva - a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A benyújtott kisajátítási kérelmet megvizsgáltam továbbá abból a szempontból is, hogy a tárgyi ingatlan kisajátítására Budapest Főváros Önkormányzata köteles-e a jelen kérelem időelőttiségére tekintet nélkül.

Az ügyben tartott tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzatának képviselője kérte a kérelem elutasítását, de nem a kérelem időelőttiségére hivatkozott, hanem arra, hogy a tulajdonos önkormányzatot az övezeti átsorolás alkalmával nem érte kár.

Ezt azzal indokolta, hogy amikor Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata 1993-ban vagyonátadással megszerezte az ingatlant, abban az időben sem volt építési övezet a tárgyi ingatlan, ugyanis 1976-tól közpark övezetbe volt sorolva. Véleménye szerint a 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: BVKSZ) hatálybalépésével a tárgyi ingatlan még kedvezőbb besorolásba is került. Az új besorolás alapján ugyanis az ingatlan egyik része lakóövezet besorolású, tehát arra a részre az építkezés engedélyezhető.

2003. augusztus 19-én Hivatalunk megkereste a Fővárosi Önkormányzat Központi Műszaki Nyilvántartó és Mérnöki Irodát és a tárgyi ingatlan övezeti besorolására vonatkozóan kért információt.

Dr. Borbély József igazgató az alábbi tájékoztatást adta.

1976. előtt az ingatlan építési övezet részét képezte, 1976-ban Fővárosi Tanács 13304/76. sz. határozata alapján 71-es, közpark övezetbe lett átsorolva.

A BVKSZ alapján 1999. január 1-től az ingatlan egy része L4 és tervezett KL-KT keretövezetbe tartozik.

A XVI. kerület Önkormányzatának Képviselőtestülete a 30/2000. (VII.14.) sz. önkormányzati rendeletével elfogadott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata alapján az ingatlan L4-XVI./SZ1 övezetbe tartozik.

Bár Budapest Főváros Önkormányzata a benyújtott kisajátítási kérelem indokolásában a BVKSZ alapján megváltozott övezeti besorolásra hivatkozik (az ingatlan részben L4, részben KL-KT övezetbe sorolására), de álláspontom szerint a kérelem megalapozottságának vizsgálatánál az 1976-ban történt átsorolás bír jelentőséggel.

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzatának tulajdonosi és építési jogai ugyanis a Fővárosi Tanács 133004/76. sz. határozata alapján váltak korlátozottá. Ezen határozat alapján tárgyi ingatlan övezeti besorolása megváltozott: korábban ugyanis 05-ös építési övezet volt, az átsorolással pedig 71-es közpark övezetbe került át.

Az ingatlant a jelenlegi tulajdonos az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint vagyonátadással szerezte meg, a bejegyző határozat kelte: 1993. 07. 22.

Ezen időpontban az ingatlan 71-es, közpark övezetbe tartozott. A közpark a Budapest Városrendezési Szabályzatról szóló Budapest Főváros Tanácsa 5/1986. (XI.30.) sz. rendeletének 28. §-a szerint nem volt építési övezet. (Bár a rendelet szerint a 71-es övezeten

belül részletes rendezési terv alapján lehetett elhelyezni új építményt; ez azonban az általánoshoz képest a kivételes szabály.)

A tárgyi ingatlan akkori tulajdonosát a 71-es övezetbe sorolással kár érte.

Álláspontom szerint az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján fennálló kártalanítási igényt bármelyik, az ingatlan mindenkori tulajdonosa érvényesítheti; tehát a tulajdonjog átszállásával a kártalanítási igény is átszáll.

Ennek alapján a kártalanítási igény fennállásának megállapítása szempontjából nincs jelentősége annak a ténynek, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosának tulajdonszerzési időpontja későbbi, mint azon övezeti besorolás, amely alapján az ingatlan mindenkori tulajdonosa szempontjából az ingatlan kedvezőtlenebb helyzetbe került.

Ezen álláspontot a bírói gyakorlat is követi (pl.: Fővárosi Bíróság 7.K.30.780/2001/7. sz. ítélete).

Ellentétben Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjének álláspontjával, a fentiek alapján és a fenti bírósági ítéletre hivatkozással megállapítom Budapest Főváros Önkormányzatának kisajátítási kötelezettségét.

A fentiek alapján a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. 18. § (1) bekezdésében foglalt jogkörömben az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (Áe.) 42. § (1) bekezdése alapján a kérelmet elutasítottam.

Az államigazgatási úton való jogorvoslat lehetőségét a Ktvr. 19. § (1) bekezdése alapján zártam ki, a bírói felülvizsgálatot a Ktvr. ugyanezen szakasza alapján biztosítottam.

Budapest, 2003. október „2”.



Dr. Felkai László

A határozatról értesítést kap:

- *Dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika*
1071 Budapest,
Városligeti fasor 23.
- *Dr. Grigássy György*
1054 Budapest, Kálmán Imre u. 26.

9. sz. melléklet.

2004 JÚN 01

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.E.39.113/2004/2.szám

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal			
Érkezett:		2004 JÚN. 07	
10/532	05/04	dó me	
Előadó:		Előszám:	10/532/0
Kovácsné			

H-2005-04-2

Ej: mintakép

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Grigássy György (1054 Budapest, Kálmán Imre u. 26.) ügyvéd által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1054 Budapest, Városház u. 9-11.) felperesnek dr. Gyöngyösi Zoltán jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) alperes ellen kisajátítási tárgyú határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben, mely perbe az alperes érdekében beavatkozott Dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika (1071 Budapest, Városligeti fasor 23.) ügyvéd által képviselt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) beavatkozó, a Fővárosi Bíróság 2004. január 22-én kelt 14.K.32.992/2003/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem előzetes megvizsgálása során az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

v é g z é s t :

A Legfelsőbb Bíróság elrendeli a felülvizsgálati eljárást.

A végzés ellen további jogorvoslatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Rendkívüli jogorvoslati kérelmét a Pp. 270.§ (2) bekezdés b) pontjának ba) alpontjára alapította. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet ellentétes az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30.§ (4) bekezdésével, a Pp. 206.§ (1) bekezdésével, az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (Áe.) 42.§ (1) bekezdésével. Álláspontja szerint - és ezt elvi jelentőségű jogkérdésként is megfogalmazta - az önkormányzati rendeletalkotási tevékenység gyakorlása, építésügyi szabályzat alkotása önmagában nem alapozza meg a kisajátítási kötelezettség

Kfv.E.39.113/2004/2.szám

megállapítását arra a szervre nézve, aki a rendeletet alkotta. Kisajátítási kérelem - időelőttisége miatti - elutasítása esetén a határozatban nem tehető megállapítás arra nézve, hogy melyik szerv lesz (később) a kisajátításra kötelezhető. Ez utóbbi kérdés eldöntéséhez az Étv. 30.§ (4) bekezdése alapján vizsgálni kell, hogy ki a közérdekű cél kedvezményezettje. Kérte a jogerős ítélet megváltoztatását, a keresete szerinti határozat hozatalát.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet előzetesen, a Pp. 273.§ (1) bekezdése alapján megvizsgálva megállapította, hogy a felülvizsgálati eljárás engedélyezésének a Pp. 270.§ (2) bekezdés b) pont ba) alpontjában írt feltételei fennállnak, a felvetett elvi jelentőségű jogkérdésekben a döntéshozatalt a jogegység biztosítása szükségessé teszi, ezért a Legfelsőbb Bíróság engedélyezte a felülvizsgálati eljárást a Pp. 273.§ (1) bekezdése alapján.

A végzés ellen a további jogorvoslat lehetőségét a Pp. 273.§ (5) bekezdése kizárja.

Budapest, 2004. május 26.

Lénártné dr. Márton Gizella sk.
legfelsőbb bírósági bíró

A kiadmány hitelezül:

Kita
bírósági írnok

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Kfv.E.39.113/2004/2-I.

V é g z é s

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Grigássy György (1054 Budapest, Kálmán Imre u. 26.) ügyvéd által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1054 Budapest, Városház u. 9-11.) felperesnek dr. Gyöngyösi Zoltán jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) alperes ellen kisajátítási tárgyú határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben, mely perbe az alperes érdekében beavatkozott Dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika (1071 Budapest, Városligeti fasor 23.) ügyvéd által képviselt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) beavatkozó, a Fővárosi Bíróság 2004. január 22-én kelt 14.K.32.992/2003/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem egyidejű megküldése mellett - tájékoztatja az alperest, az alperesi beavatkozót, hogy a jelen végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül a felülvizsgálati kérelemre vonatkozóan ellenkérelmet, ha pedig a felülvizsgálati kérelemmel megtámadott határozat megváltoztatását is kívánja, ugyanezen idő alatt csatlakozó felülvizsgálati kérelmet nyújthat be a Legfelsőbb Bírósághoz.

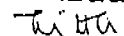
Csatlakozó felülvizsgálati kérelem benyújtása esetén a Pp. 272. § /3/ bekezdése szerint kell eljárni. Ha a felülvizsgálati kérelem a per főtárgyát nem érinti, a per főtárgyára vonatkozó csatlakozó felülvizsgálati kérelemnek nincs helye.

A felülvizsgálati ellenkérelmet, illetve csatlakozó felülvizsgálati kérelmet közvetlenül a másik félnek küldje meg, melynek megtörténtét a beadványon tüntesse fel.

Budapest, 2004. május 26.

Lénártné dr. Márton Gizella sk.
bíró

A kiadmány hitelesül:


ügykezelő

2004 NOV 15
254

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.II.39.113/2004/8.szám



2004 10. 27.

32992/05

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN! *(Q. 12)*

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Grigássy György (1054 Budapest, Kálmán I. u. 26.) ügyvéd által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) felperesnek dr. Gyöngyösi Zoltán jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Közigazgatási Hivatal Vezetője (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) alperes ellen kisajátítási határozat felülvizsgálata iránt indított perben, mely perbe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika (1071 Budapest, Városligeti fasor 23.) ügyvéd által képviselt Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom u. 43.) beavatkozó, a Fővárosi Bíróság 2004. január 22-én kelt 14.K.32.992/2003/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság Fővárosi Bíróság 14.K.32.992/2003/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, a keresetnek helyt ad, az alperes 04-3428/03. számú határozatának a keresettel nem támadott rendelkezését nem érinti, a keresettel támadott részét hatályon kívül helyezi és mellőzi annak megállapítását, hogy ki kötelezhető az ingatlan kisajátítására.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.000 (tizenötezer) forint elsőfokú és 15.000 (tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt kereseti és felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

Kfv. II.39.113/2004/8.szám

I n d o k o l á s

A beavatkozó tulajdonában áll a Budapest XVI. kerület Csömöri út 268. szám alatti, 112543. hrsz-ú ingatlan. A beavatkozó 2000. december 11-én elvi építési engedélyt kért, amelyet elutasítottak arra való hivatkozással, hogy az ingatlan részben KL-KT. közlekedési célú közterületekre vonatkozó övezetbe, részben L4. övezetbe tartozik, azon új lakóépületet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) 51.§ (5) bekezdése szerint elhelyezni nem lehet.

A beavatkozó 2002. október 11-én megvételre felajánlotta az ingatlant a felperesnek, aki azonban azt nem kívánta megvásárolni. A beavatkozó 2003. május 28-án kérte az alperestől az ingatlan kisajátításának elrendelését.

Az alperes a 2003. október 2-án kelt 04-3428/03. számú határozatával a kisajátítási kérelmet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30.§ (4) bekezdésében írt határidő hiánya miatt érdemi vizsgálat nélkül elutasította, egyúttal megállapította, hogy az ingatlan kisajátítására a felperes kötelezhető.

A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának a felperes kisajátításra kötelezhetőségét megállapító rendelkezése hatályon kívül helyezése iránt. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Álláspontja szerint az alperes a kisajátítás kötelezettjének személyéről állást foglalhatott a határozatában, mert a beavatkozó tulajdonosi és építési jogait a felperes, illetve annak jogelődje által alkotott rendelet által szabályozott övezeti besorolások korlátozzák, a felperes érdekében álló szabályozás alapján a jelenleg hatályos építésügyi szabályokra is figyelemmel ezért a kisajátításra a felperes kötelezhető.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet a Pp. 270.§ (2) bekezdés b) pont ba) alpontjára hivatkozással. Abban az elvi jelentőségű jogkérdésben kérte a Legfelsőbb Bíróság döntését, hogy önmagában az önkormányzati rendeletalkotás megalapozza-e az Étv. 30.§ (4) bekezdésében foglalt kisajátítási kötelezettség megállapítását, illetve a kisajátítási kérelem elutasítása esetén tehető-e megállapítás a

Kfv.II.39.113/2004/8.szám

kisajátításra kötelezett személyére. Álláspontja szerint a jogerős ítélet az Étv. 30.§ (4) bekezdésébe, a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe, az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (Áe.) 42.§ (1) bekezdésébe ütközik. Amennyiben a kisajátítási kérelmet időelőttiség miatt elutasítják, nem tehető megállapítás a kisajátításra kötelezett személyére, mert ez csak egy feltételes rendelkezés. A kisajátításra kötelezett személyéről a kisajátítási kérelem megalapozottsága esetén az akkor hatályos szabályok szerint kell dönten. A kötelezett személye időközben változhat is. Az Étv. 30.§ (4) bekezdése alapján a közérdekű cél szerinti kedvezményezettségnek van jelentősége és nem annak, hogy ki hozta az önkormányzati rendeletet. Kérte a jogerős ítélet megváltoztatását, keresete szerinti ítélet hozatalát.

Az alperes és az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárást a Kfv.2. számú végzésével elrendelte.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás során azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság abban az elvi jelentőségű jogkérdésben, hogy az önkormányzati rendeletalkotás megalapozhatja-e a kisajátítási kötelezettség megállapítását, helytállóan foglalt állást, azonban abban a kérdésben, hogy a kötelezett személyére tehető-e megállapítás a kisajátítási kérelem időelőttiség okából történő elutasításakor, tévesen határozott, ezért ítélete megsértette a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat.

Az Étv. 30.§ (4) bekezdése értelmében, ha az ingatlan rendeltetését helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv valamely később megvalósítandó - a jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét.

Kfv.II.39.113/2004/8.szám

Megvételre vonatkozó megállapodás hiányában a kérelemtől számított három év után az ingatlan kisajátítása kérhető. A kisajátítás kötelezettje elsődlegesen a közérdekű cél kedvezményezettje. Az építésügyi szabályok tekintetében a főváros speciális helyzetben van. Mind a fővárosi önkormányzat, mind a kerületi önkormányzat is alkothat olyan építési szabályzatot, illetve szabályozási tervet, amely a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza. A tulajdonosra hátrányos övezeti besorolásról rendelkező önkormányzati rendelet alapján az eset összes körülménye figyelembe vételével kell döntenie arról, hogy ki tekinthető a közérdekű cél kedvezményezettjének. Ennek során vizsgálni kell, hogy a jogalkotói hatáskörön túlmenően az ingatlan övezeti besorolásáról fővárosi érdekből vagy helyi érdekből döntöttek.

Összefoglalóan az elvi jelentőségű jogkérdésben a Legfelsőbb Bíróság úgy foglalt állást, hogy az önkormányzati rendeletalkotás a rendeletalkotó kisajátításra kötelezettségét eredményezheti, de minden esetben az eset összes körülménye alapján egyedileg kell vizsgálni a kötelezett személyét.

A kisajátítási kérelem az Étv. 30.§ (4) bekezdésében foglalt határidő leteltének hiányában - érdemi vizsgálat nélkül - elutasításra került. A közérdekű cél kedvezményezettjének egyidejű megállapítására ilyen esetben nem kerülhet sor, a kisajátításra kötelezett személye nem dönthető el. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor egy későbbi eljárásra tartozó kérdésben az időelőtti kérelmet elutasító határozatban tett megállapítást jogszerűnek ítélte, ezért ebben az elvi jelentőségű jogkérdésben tévesen foglalt állást. Annak vizsgálatára ugyanis, hogy a kisajátításra ki kötelezhető, csak a határidő betartásával előterjesztett kérelem érdemi vizsgálata esetén tehető megállapítás. A kötelezett személyét több tényező is befolyásolhatja, ezért csak a kisajátítás feltételeinek fennállásakor lehet vizsgálni, azt hogy az övezeti besorolás hátrányos megváltozására milyen okból, kinek az érdekében került sor.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet megsértette a felülvizsgálati kérelemben foglalt jogszabályokat, a felperes keresete megalapozott volt, az alperes jogsértően „idő előtt”, a kisajátítás feltételeinek hiányában tett megállapítást a kisajátításra kötelezett személyére.

Kfv.II.39.113/2004/8.szám

Amennyiben a kisajátításra kötelezhető személye bizonytalan, ez esetben a megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet (Ktvr.) 18.§ (1) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva a Ktvr. végrehajtására kiadott 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (Vhr.) 31. §-a alapján hozhat - a kisajátítandó ingatlan tulajdonosának kérelmére - érdemi döntést megelőző határozatot és kötelezheti a kisajátítási kérelem benyújtására azt, akinek az érdekében a kisajátítás szükséges.

A fentiek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az alperes határozatának a keresettel támadott rendelkezését hatályon kívül helyezte, és mellőzte a határozatból annak megállapítását, hogy ki kötelezhető az ingatlan kisajátítására.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében különböző határozatok felülvizsgálatára, különböző felek között indult, felülvizsgálati eljárásban folyamatban levő perek egyesítését kérte, mely kérelem teljesítését a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 149.§ (2) bekezdésében írt feltételek hiányában mellőzte.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő alperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képvisellel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Az alperesi beavatkozó beavatkozásával többletköltség nem merült fel, ezért a Legfelsőbb Bíróság az alperesi beavatkozót költségviselésre nem kötelezte.

Az alperes személyes illetékmentessége folytán a lé nem rótt kereseti és felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§ alapján a Magyar Állam viseli.

Budapest, 2004. október 6.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke,
Lénártné dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Csiby
Attila sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő



Dr. Bessenyei Erika
ügyvéd

Bessenyei és György Ügyvédi Iroda
1071. Budapest, Városligeti fasor 23.
Dr. Bessenyei Erika ügyvéd
Tel./fax: 322-6984
e-mail: besgyui@mail.datanet.hu

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Vagyonhasznosítási Iroda
Üi.: Handelné

Tárgy: Bp., XVI., Csömöri út 268. ingatlan Fővárosi Önkormányzat általi kisajátítása

Az Önkormányzat 2002. október 11. napján ajánlotta fel a Fővárosi Önkormányzatnak kisajátításra a tárgybeli ingatlant tekintettel a Szabályozási Kereterv L IV-KL-KT övezeti besorolása miatt, tekintettel arra, hogy egy megelőző bírósági eljárás megállapította, hogy az ingatlanra építési engedély nem adható ki. A kisajátítási eljárásban I. fokon a bíróság megállapította ugyan, hogy a Fővárosi Önkormányzat általi kisajátításnak a jogalapja fennáll, de mint idő előtti követelést utasította el azzal, hogy a felajánlástól számított 3 éven belül élhet a Főváros a kisajátítással. A 3 év 2005. október 11-én telik le. A II. fokú eljárás csupán annyit módosított az I. fokú ítéleten, hogy kimondta a Legfelsőbb Bíróság, előre nem állapítható meg, hogy a később bekövetkező időpontban ki lesz a köteles a kisajátításra, vagyis kinek az érdekét szolgálja a kisajátítás.

Fentiek előre bocsátása követően az építési előírásokat felül kell vizsgálni és állásfoglalást kell kérni, hogy változott-e a kérdéses ingatlan övezeti besorolása, ennek megfelelően az övezeti besorolás jogosultja továbbra is a Fővárosi Önkormányzat-e. Amennyiben változás nem történt, úgy a határidő leteltével ismét fel kell hívni a Fővárosi Önkormányzatot, hogy a területet sajátítsa ki és ennek alapján fizesse meg a XVI. kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos részére a kisajátítási kártalanítási összeget (melyre szakvéleményt kell kérni). A válasz függvényében kell megfontolni, hogy indít-e az Önkormányzat a Fővárossal szemben peres eljárást.

Budapest, 2005. szeptember 8.

Tisztelettel:

Dr. Bessenyei Erika
ügyvéd

10/1523/2005
XVI. ker. Polgármesteri Hivatal
2005. NOV. 15
10/1523/06/05.
Kandenburg 10/1523/05.
12. sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

a 2005. november 8-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 18. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND:

18. Javaslat a Budapest XVI. ker. Csömöri u. 268. ingatlan ügyében hozott bírósági ítélet alapján kártalanítási igény érvényesítésére

Előadó: Asztalos Lajos alpolgármester

HATÁROZAT:

768/2005. (XI. 8.) Kt.

A Képviselő-testület felszólítja a Fővárosi Önkormányzatot a 112543 hrsz-ú Budapest XVI. Csömöri u. 268. szám alatti ingatlan kisajátítására, és 20.632.000,-Ft + ÁFA kártalanítási összeg megfizetésére. Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat az ingatlan kisajátítását ismételten elutasítja, úgy az Önkormányzat a Fővárosi Önkormányzattal szemben peres eljárást indít.

Határidő: - a felszólításra: 2005. november 30.
- peres eljárás megindítására a Fővárosi Önkormányzat nyilatkozatát követően 30 napon belül

Felelős: Dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

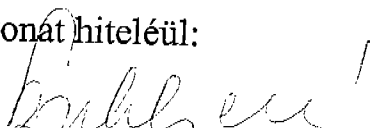
(20 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

dr. Hórich Ferenc sk.
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás sk.
polgármester

A kivonat hitelélül:


Csukkerné dr. Pintér Erzsébet
Jegyzői Kabinet Vezetője
Budapest, 2005. november 11.

13.



13-477/2007.
Vagyoni m.

E. számú

105-m. 268.

Oh

**KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL
HIVATALVEZETŐ-HELYETTES**

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

☐: 1364. Budapest, Pf.: 234.

☎: 235-1700

fax: 235-1733

06.30.

Ügyiratszám: 04-2701/1/2006.

Ügyintéző: Dr. Orosz Ivett

Telefon: 235-1734

Tárgy: a Bp. XVI. ker. 112543. hrsz. alatti
ingatlan kisajátítási ügye

2007. JUN 20

10/989/01/2007

Hatalmazat

10/226/2006

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata tulajdonos jogi képviselője, **Dr. Bessenyei Erika** ügyvéd (1071 Budapest, Városligeti fasor 23.) útján **Budapest Főváros Önkormányzatával** szemben benyújtott kisajátítási kérelemre megindult közigazgatási hatósági eljárásban a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Vezetőjének nevében és megbízásából eljárva meghoztam az alábbi

V É G Z É S T.

A Budapest, XVI. kerület 112543. hrsz. alatt felvett, természetben a XVI. kerület, Csömöri út 268. szám alatti ingatlan tekintetében

k ö t e l e z e m

Budapest Főváros Önkormányzatát a kisajátítási kérelem, valamint annak mellékletei jelen végzés kézhezvételétől számított **90** napon belül történő benyújtására.

Felhívom Budapest Főváros Önkormányzatának figyelmét, hogy amennyiben a fent közölt határidőn belül kötelezettségét nem teljesíti, végrehajtásra kerül sor.

A végzés közléssel jogerős, ellene fellebbezésnek, valamint bírósági felülvizsgálatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata a kizárólagos tulajdonában álló Budapest, XVI. kerület 112543. hrsz. alatt felvett, természetben a Csömöri út 268. szám alatti ingatlanra nézve jogi képviselője útján 2006. október 17. napján kisajátítási kérelemmel fordult a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal jogelődjéhez, Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalához.

Kérelmében előadta, hogy az ingatlan kivett beépítetlen terület megnevezésű, tehermentes telek, melyre Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata mint tulajdonos elvi építési engedély iránti kérelmet nyújtott be családi ház felépítésére az eljárás lefolytatására kijelölt Budapest – Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának jegyzőjéhez. A hatóság a kérelmet 2001. április 05. napján kelt, 8/519/4/2001. számú határozatával elutasította, arra hivatkozással, hogy a tárgyi ingatlan – a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) értelmében – részben KL-KT (közlekedési célú közterület) övezetbe, részben pedig L4 (intenzív kertvárosias lakóterület) övezetbe van sorolva. A KL-KT övezetben a BVKSZ 51. §. (5) bekezdése értelmében új lakóépületet elhelyezni nem lehet.

A döntés ellen az Önkormányzat fellebbezéssel élt, melyben előadta, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében építési tilalom rendelhető el, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Azonban ilyen tárgyú bejegyzés nem történt meg, és az érintett ingatlan tulajdonosa az építési tilalomról határozatban nem értesült. A határozatot a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal jogelődje, Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala – a fellebbezés elutasítása mellett – a 2001. október 01. napján kelt, 08-10291/2001. számú határozatával helybenhagyta. Határozatának indoklásában arra mutatott rá, hogy az elsőfokú határozat jogszerű volt, mivel a Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT) alapján a tárgyi ingatlant övezethatár szeli ketté, azaz L4-es és KL-KT övezetben helyezkedik el. Az ingatlanra tervezett lakóépület átnyúlna az ingatlanon belüli KL-KT övezetbe, ezért a BVKSZ 51. § (5) bekezdése alapján az ingatlanon új lakóépület nem helyezhető el, vagyis a kérelem nem elégíti ki az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XIII. 29.) KTM rendelet 13. §-ában megfogalmazott követelményeket.

Az Önkormányzat e határozat ellen keresettel élt, amelyet a Fővárosi Bíróság 2002. június 28. napján kelt, 10.K. 33367/2001/6. számon elutasított. Az ítélet indokolása megegyezett az államigazgatási határozatok indokolásával. A bíróság ezzel egyidejűleg azonban megállapította a kártalanítási igény megalapozottságát, és azt, hogy a tulajdonosi jogokat a Fővárosi Tanács 133004/76. számú határozata korlátozta, amely 71-es közpark övezetbe sorolta a tárgyi ingatlant.

Az Önkormányzat ezt követően kérte az ingatlanának kisajátítását, amelyet a jogelőd, Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalának Vezetője a 2003. október 07. napján kelt, 04-3428/03. számú határozatával arra tekintettel utasított el, hogy az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján előírt, a vételre felajánlástól számított 3 év még nem telt el. Megállapította azonban, hogy a kisajátításra Budapest Főváros Önkormányzata lesz köteles.

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala Vezetőjének határozatát Budapest Főváros Önkormányzata arra hivatkozással támadta meg, hogy a későbbiekben kisajátításra kötelezhető személye előzetesen nem határozható meg.

A Fővárosi Bíróság 2004. január 22. napján kelt, 14.K.32.992/2003/5. számú ítéletében a kereseti kérelmet elutasította. Ítéletében a bíróság ismételtén rámutatott az Étv. 30. §-ában foglalt kártalanítási igény megalapozottságára, valamint arra is, hogy a kisajátításra Budapest Fővárosi Önkormányzata kötelezhető.

Budapest Főváros Önkormányzata felülvizsgálati kérelemmel élt a Fővárosi Bíróság fenti ítélete ellen.

A felülvizsgálati eljárásban a 2004. október 06. napján kelt, Kfv.II.39.113./2004/8. számon kelt ítéletében a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság ítéletét megváltoztatta. A Legfelsőbb Bíróság Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalának Vezetője által a 04-3428/03. számon hozott határozatának a keresettel támadott részét hatályon kívül helyezte, és mellőzte annak megállapítását, hogy ki kötelezhető az ingatlan kisajátítására. Az ítélet kimondta, hogy csak az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján eltelt 3 éves határidő betartásával előterjesztett kérelem esetén tehető megállapítás arra, hogy ki a kisajátításra kötelezhető. Ezért csak a kisajátítás feltételeinek fennállásakor lehet vizsgálni, azt hogy az övezeti besorolás hátrányos megváltozására milyen okból, kinek az érdekében került sor.

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata első ízben 2002. október 11-én ajánlotta fel vételre Budapest Főváros Önkormányzatának a tárgyi ingatlant. A jogszabályban rögzített három év elteltét követően, a Hivatalhoz 2006. október 17. napján érkezett új kérelmében ismételten kérte a 112543. hrsz. ingatlan kisajátítását. Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala 2006. december 07. napjára tárgyalás tűzött ki, melyen tudomást nyert, hogy 2005. november 28. napján Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata ismételten felajánlotta vételre a tárgybéli ingatlant, amelyet Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatalának Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztálya a 2005. december 21. napján kelt válaszlevelében elutasított.

A kérelem és a rendelkezésre álló iratok alapján a következő jogszabályok figyelembe vételével döntöttem.

Az Étv. 30. § (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

A kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (továbbiakban: Ktvr.) végrehajtására kiadott 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet (továbbiakban: R.) 31.§-a alapján közigazgatási hivatalnak - a kisajátítandó ingatlan tulajdonosának kérelmére (érdemi döntést megelőző határozattal) köteleznie kell a kisajátítási kérelem benyújtására azt, akinek az érdekében a kisajátítás szükséges. A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs.

Az Étv. 30. § (4) bekezdése szerint jelen eljárásban tehát az vizsgálendő, hogy a.) a helyi építési terv, illetőleg szabályozási terv olyan később megvalósítandó közérdekű cél határozza-e meg a szóban forgó ingatlan rendeltetését, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza-e. Amennyiben ezen feltételek fennállnak, b.) vizsgálendő a kisajátításra kötelezhető személye, továbbá az, hogy c.) a tulajdonos a tárgyi ingatlan megvételére vonatkozóan előterjesztett kérelmétől számított hároméves határidő letelte -e.

a) A tárgyi ingatlan a XVI. kerületben a Csömöri út 268. szám alatt helyezkedik el. A rendelkezésre álló ingatlan nyilvántartási tulajdoni lap alapján 1129 nm alapterületű kivett beépítetlen terület, amely 1/1 arányban a kérelmező, Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat tulajdonát képezi. Az 1955-ben elkészített és 1960-ig „hatósági tárgyalás alatt

álló"-nak minősített övezeti terv szerint a tárgyi ingatlan VII. „szabadonálló családiházak” beépítésű területbe tartozott, majd az 1960-ban 1027/1960. MT. Számú határozattal jóváhagyott Budapest Általános Rendezési terve szerint az ingatlan övezeti besorolása VII. építési övezet: „földszintes és egyemeletes (szabadonálló) családiházak lakóházak céljára kijelölt terület” volt. 1976-ban, az akkori Fővárosi Tanács által elfogadott új Budapesti Városrendezési Szabályzat és az annak mellékletét képező övezeti térkép szerint az ingatlant 05-ös övezetbe: „legfeljebb négylakásos lakóépületek elhelyezésére szolgáló területbe” sorolták. Ezután, még 1976-ban a Fővárosi Tanács 133004/76. számú határozata átsorolta a területet 71-es közpark övezetbe. Tárgyi ingatlant jelenleg 1999. január 1. napjától övezethatár szeli ketté, azaz L4 „intenzív kertvárosias lakóterület” és tervezett KL-KT „területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó szabályozása és minimális szabályozási szélessége keretövezetbe” tartozik ahová lakóépület elhelyezése nem lehetséges. Ezt a Budapest Főváros Közgyűlése a 46/1998. (X.15.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott FSZKT tartalmazza.

A kérelem megalapozottságának vizsgálatánál az ingatlan övezeti besorolásának változása tekintetében az 1976-ban történt átsorolás bír jelentőséggel, mely során a tárgyi ingatlan 05-ös építési övezetből 71-es közpark övezetbe került át, mely alapján megállapítható, hogy a tárgyi ingatlan övezeti besorolásai hátrányosan változtak.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a helyi szabályozási terv az ingatlan rendeltetését egy később megvalósítandó – jogszabályban meghatározott – közérdekű célban határozza meg, ugyanis az ingatlan egy részén egy közpark létesítését tervezi megvalósítani. Tekintettel arra, hogy a város- és községrendezés a Ktv. 4. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közérdekű célnak minősül, és e közérdekű cél a tulajdonos önkormányzatot tulajdonosi és építési jogaiban korlátozza, ezért a kisajátítási kérelem jogalap tekintetében megalapozott. A közpark, mint közérdekű célnak megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, ugyanakkor az átsorolás a tulajdonosi és építési jogait az FSZKT -ban foglaltak szerint korlátozza.

Az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján fennálló kártalanítási igényt bármelyik, az ingatlan mindenkori tulajdonosa érvényesítheti, tehát a tulajdonjog átszállásával a kártalanítási igény is átszáll. Ennek alapján a kártalanítási igény fennállásának megállapítása szempontjából nincs jelentősége annak a ténynek, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosának tulajdonszerzési időpontja későbbi, mint azon övezeti besorolás, amely alapján az ingatlan mindenkori tulajdonosa szempontjából az ingatlan kedvezőtlenebb helyzetbe került (a Fővárosi Bíróság 7.K. 30. 780/2001/7. számú ítélete).

A leírtak alapján a szóban forgó ingatlan tulajdonosa az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét.

b.) Az Étv. 30. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a tulajdonos a helyi építési szabályzatban, illetőleg szabályozási tervben meghatározott közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Tekintettel arra, hogy a főváros esetében a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 63. § (1) bekezdése alapján mind Budapest Főváros Önkormányzata, mind a kerületi önkormányzatok törvényben meghatározott önálló feladat- és hatáskörű települési önkormányzatok, a Hivatalnak vizsgálnia kell, mely önkormányzat az, amelynek érdekében a kisajátítás történik, s kívül szemben kell a törvényben előírt három éves határidőnek eltelnie ahhoz, hogy a kérelem alapján az ingatlan kisajátítható legyen.

A Legfelsőbb Bíróság tárgyi ügyben született Kfv. II. 39. 113/2004/8. számú ítéletében rámutatott arra, az építésügyi szabályok tekintetében a főváros speciális helyzetben van, tekintettel arra, hogy mind a fővárosi önkormányzat, mind a kerületi önkormányzat alkothat olyan építési szabályzatot, illetve szabályozási tervet, amely a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza. A tulajdonosra hátrányos övezeti besorolásról rendelkező önkormányzati rendelet alapján az eset összes körülménye figyelembe vételével kell döntenie arról, hogy ki tekinthető a közérdekű cél kedvezményezettjének. Ennek során vizsgálni kell, hogy a jogalkotói hatáskörön túlmenően az ingatlan övezeti besorolásáról fővárosi érdekből vagy helyi érdekből döntöttek.

A fentiek alapján pusztán a jogalkotás ténye a jogalkotásért való kártalanítási felelősség kérdését önmagában nem dönti el, és csupán a mérlegelés egy szempontjaként vehető figyelembe.

Jelen esetben a főváros szabályozási tervében rögzített közérdekű cél a város- és községrendezés, az ingatlan egy részének közparkosítása. Mivel ezt a változtatást nem a kérelmező Budapest Főváros XVI. Kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata tartalmazza, hanem az FSZKT rendelkezik az ingatlant érintő hátrányos keretövezeti besorolásról, ezért a korlátozás Budapest Főváros Önkormányzata, illetve jogelődje, a Fővárosi Tanács által alkotott szabályozás alapján Budapest Főváros Önkormányzata érdekében áll fenn, ezért a kisajátításra is a Fővárosi Önkormányzat kötelezhető, figyelemmel arra is, hogy a kisajátítási kérelmet éppen a Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzata terjesztette elő.

c.) A rendelkezésre álló iratok szerint a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlannak a megvételét már 2002. október 11. napján felajánlotta Budapest Főváros Önkormányzatának. A jogszabályban rögzített három év elteltét követően a XVI. kerületi Önkormányzata 2005. november 28. napján újra felajánlotta a tárgyi ingatlan megvételét, amelyet Budapest Főváros Önkormányzata a csatolt válaszelevél tanúsága szerint ismételt elutasított. A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható a törvényben előírt három éves határidő eredménytelen eltelté.

A leírtak alapján megállapítom, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának Budapest Főváros Önkormányzatával szemben előterjesztett kérelme megalapozott, ezért az R. 31. §-a alapján a rendelkező részben foglaltak szerint kötelezem Budapest Főváros Önkormányzatát a kisajátítási kérelem benyújtására.

Felhívom a kötelezett Budapest Főváros Önkormányzatának figyelmét, hogy a leírtak alapján a rendelkező részben szereplő határidőn belül be kell nyújtania a kisajátítás iránti kérelmet, valamint a R. 30. § (1) bekezdésében meghatározott alábbi mellékleteket is csatolni szükséges, amik:

- a kisajátítási tervet 5 példányban,
- 3 hónapnál nem régebbi tulajdoni lapot,
- az érvényes helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet.

Felhívom a kötelzett figyelmét, hogy amennyiben jelen kötelezésnek a rendelkező részben írt határidőben önként nem tesz eleget, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. (továbbiakban: Ket.) 140. § (1) bekezdésében foglaltak alapján végrehajtásra kerül sor.

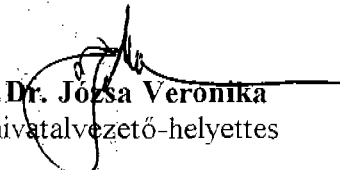
A Hivatal hatásköre a Ktvr. 18. § (1) bekezdésén, illetékessége a közigazgatási hivatalokról szóló 297/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdésén és a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján alapul. Tekintettel arra, hogy döntésem nem az ügy érdemében született, annak formája a Ket. 71. § (1) bekezdése alapján végzés.

A döntés formájának meghatározásakor figyelemmel voltam arra is, hogy a R. 31. § egyértelműen utal arra, hogy a döntés nem érdemi.

A hatáskör gyakorlásánál figyelemmel voltam a közigazgatási hivatalokról szóló 297/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1-2 §§-aiban foglaltakra, melyek a közigazgatási hivatal jogállását a Kormány területi államigazgatási szerveként határozzák meg, ahol a közigazgatási hivatal közvetlenül a közigazgatási hivatal vezetőjének vezetése alatt álló szervezeti egységekből áll.

A végzés elleni fellebbezés lehetőségét a Ket. 98. § (1) bekezdése alapján, a bírósági felülvizsgálatot a Ket. 109. § (1) bekezdése alapján zártam ki.

Budapest, 2007. június „08 ”


Dr. Józsa Veronika
hivatalvezető-helyettes

A határozatról értesítést kap:
Lsd. külön íven



10/2007/24/2007	10/2007/07
Előadó:	

**KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

1056. Budapest, Váci utca 62-64.

E-mail: ehatosag@bfkh.bm.hu

Internet: www.kmrkh.hu ☒: 1364. Budapest, Pf.:234. ☎: 235-17-80, 235-1783, Fax: 235-1733

Ügyiratszám: 04-3411/2007.

Ügyintéző: dr. Orosz Ivett

Telefon: 235-1734

Tárgy: a Budapest, XVI. ker. 112543. hrsz.

alatti ingatlan kisajátítási ügye

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal által előterjesztett kisajátítási kérelem alapján megindult közigazgatási hatósági eljárásban a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Vezetőjének nevében és megbízásából eljárva meghoztam az alábbi

V É G Z É S T .

A Budapest, XVI. kerület **112543 hrsz.** alatt felvett, a **Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának** tulajdonát 1/1 arányban képező 1129 nm nagyságú ingatlan kisajátítási ügyében a kártalanítási összeg megállapításához a szakvélemény elkészítésére

Kovács István László

(névjegyzéki szám: 23.

Tel.: 06-20-546-4078)

szakértőt rendelem ki.

A szakértő feladata: helyszíni szemle megtartásával, valamint összehasonlító forgalmi adatok felkutatásával az eljárásbeli ingatlan napi forgalmi értékének, valamint a kisajátítással összefüggő költségeknek meghatározása, és a kártalanításra vonatkozó javaslattevés. Az összehasonlító forgalmi adatok a szakértői véleményben tételesen kerüljenek feltüntetésre. Felhívom a szakértőt, hogy a tárgybeli ingatlant az 1976-ban történt átsorolás előtti állapot szerint értékelje, azaz 05-ös építési övezetbe tartozóként.

A szakvélemény elkészítéséhez szükséges helyszíni szemle időpontja:

2008. július 16. 10.00 óra

A szakvélemény elkészítésének határideje:

2008. augusztus 14.

A szakértő a szakvéleményt 2-vel több példánnyal nyújtsa be, mint ahány tulajdonos és haszonélvező és egyéb jogosult az ingatlan ügyében érintett.

Ügyfelfogadási idő: hétfő: 13⁰⁰-16³⁰, szerda: 9⁰⁰-12⁰⁰ 13⁰⁰-16⁰⁰, csütörtök: 9⁰⁰-12⁰⁰

Az ügyben tartandó tárgyalás időpontja:

2008. augusztus 26. 10.00 óra

A tárgyalás helye: Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal, 108. terem

A szakértőt a tárgyalásra megidézem.

A kisajátítást kérőt és az ingatlanok tulajdonosait valamint egyéb jogosultjait tárgyalás tartásáról értesítem. Kérem a kisajátítást kérőt, hogy a tárgyaláson részt venni, illetve nyilatkozattételre jogosult képviselő jelenlétét biztosítani szíveskedjen.

A szakértői munkadíj megállapításáról külön végzésben rendelkezem.

A végzés a közléssel jogerős, ellene fellebbezésnek, valamint bírói úton jogorvoslatnak helye nincs.

I N D O K O L Á S

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata a kizárólagos tulajdonában álló Budapest, XVI. kerület 112543. hrsz. alatt felvett, természetben a Csömöri út 268. szám alatti ingatlanra nézve jogi képviselője útján 2006. október 17. napján kisajátítási kérelemmel fordult a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal jogelődjéhez, Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalához.

Kérelmében előadta, hogy az ingatlan kivett beépítetlen terület megnevezésű, tehermentes telek, melyre Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata mint tulajdonos elvi építési engedély iránti kérelmet nyújtott be családi ház felépítésére az eljárás lefolytatására kijelölt Budapest – Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának jegyzőjéhez. A hatóság a kérelmet 2001. április 05. napján kelt, 8/519/4/2001. számú határozatával elutasította, arra hivatkozással, hogy a tárgyi ingatlan – a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) értelmében – részben KL-KT (közlekedési célú közterület) övezetbe, részben pedig L4 (intenzív kertvárosias lakóterület) övezetbe van sorolva. A KL-KT övezetben a BVKSZ 51. §. (5) bekezdése értelmében új lakóépületet elhelyezni nem lehet.

A döntés ellen az Önkormányzat fellebbezéssel élt, melyben előadta, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében építési tilalom rendelhető el, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Azonban ilyen tárgyú bejegyzés nem történt meg, és az érintett ingatlan tulajdonosa az építési tilalomról határozatban nem értesült. A határozatot a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal jogelődje, Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala – a fellebbezés elutasítása mellett – a 2001. október 01. napján kelt, 08-10291/2001. számú határozatával helybenhagyta. Határozatának indoklásában arra mutatott rá, hogy az elsőfokú határozat jogszerű volt, mivel a Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT) alapján a tárgyi ingatlant övezethatár szeli ketté, azaz L4-es és KL-KT övezetben helyezkedik el. Az ingatlanra tervezett lakóépület átnyúlna az ingatlanon belüli KL-KT övezetbe, ezért a BVKSZ

51. § (5) bekezdése alapján az ingatlanon új lakóépület nem helyezhető el, vagyis a kérelem nem elégíti ki az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XIII. 29.) KTM rendelet 13. §-ában megfogalmazott követelményeket.

Az Önkormányzat e határozat ellen keresettel élt, amelyet a Fővárosi Bíróság 2002. június 28. napján kelt, 10.K. 33367/2001/6. számon elutasított. Az ítélet indokolása megegyezett az államigazgatási határozatok indokolásával. A bíróság ezzel egyidejűleg azonban megállapította a kártalanítási igény megalapozottságát, és azt, hogy a tulajdonosi jogokat a Fővárosi Tanács 133004/76. számú határozata korlátozta, amely 71-es közpark övezetbe sorolta a tárgyi ingatlant.

Az Önkormányzat ezt követően kérte az ingatlanának kisajátítását, amelyet a jogelőd, Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalának Vezetője a 2003. október 07. napján kelt, 04-3428/03. számú határozatával arra tekintettel utasított el, hogy az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján előírt, a vételre felajánlástól számított 3 év még nem telt el. Megállapította azonban, hogy a kisajátításra Budapest Főváros Önkormányzata lesz köteles.

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala Vezetőjének határozatát Budapest Főváros Önkormányzata arra hivatkozással támadta meg, hogy a későbbiekben kisajátításra kötelezhető személye előzetesen nem határozható meg.

A Fővárosi Bíróság 2004. január 22. napján kelt, 14.K.32.992/2003/5. számú ítéletében a kereseti kérelmet elutasította. Ítéletében a bíróság ismételten rámutatott az Étv. 30. §-ában foglalt kártalanítási igény megalapozottságára, valamint arra is, hogy a kisajátításra Budapest Fővárosi Önkormányzata kötelezhető.

Budapest Főváros Önkormányzata felülvizsgálati kérelemmel élt a Fővárosi Bíróság fenti ítélete ellen.

A felülvizsgálati eljárásban a 2004. október 06. napján kelt, Kfv.II.39.113./2004/8. számon kelt ítéletében a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság ítéletét megváltoztatta. A Legfelsőbb Bíróság Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalának Vezetője által a 04-3428/03. számon hozott határozatának a keresettel támadott részét hatályon kívül helyezte, és mellőzte annak megállapítását, hogy ki kötelezhető az ingatlan kisajátítására. Az ítélet kimondta, hogy csak az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján eltelt 3 éves határidő betartásával előterjesztett kérelem esetén tehető megállapítás arra, hogy ki a kisajátításra kötelezhető. Ezért csak a kisajátítás feltételeinek fennállásakor lehet vizsgálni, azt hogy az övezeti besorolás hátrányos megváltozására milyen okból, kinek az érdekében került sor.

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata első ízben 2002. október 11-én ajánlotta fel vételre Budapest Főváros Önkormányzatának a tárgyi ingatlant. A jogszabályban rögzített három év elteltét követően, a Hivatalhoz 2006. október 17. napján érkezett új kérelmében ismételten kérte a 112543. hrsz. ingatlan kisajátítását. Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala 2006. december 07. napjára tárgyalás tűzött ki, melyen tudomást nyert, hogy 2005. november 28. napján Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata ismételten felajánlotta vételre a tárgybeli ingatlant, amelyet Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatalának Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztálya a 2005. december 21. napján kelt válaszlevelében elutasított.

A tárgyi ingatlan a XVI. kerületben a Csömöri út 268. szám alatt helyezkedik el. A rendelkezésre álló ingatlan nyilvántartási tulajdoni lap alapján 1129 nm alapterületű kivett beépítetlen terület, amely 1/1 arányban a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat tulajdonát képezi. Az 1955-ben elkészített és 1960-ig „hatósági tárgyalás alatt álló”-nak minősített övezeti terv szerint a tárgyi ingatlan VII. „szabadonálló családiházak” beépítésű területbe tartozott, majd az 1960-ban 1027/1960. MT. Számú határozattal jóváhagyott Budapest Általános Rendezési terve szerint az ingatlan övezeti besorolása VII. építési övezet: „földszintes és egyemeletes (szabadonálló) családiházak lakóházak céljára kijelölt terület” volt. 1976-ban, az akkori Fővárosi Tanács által elfogadott új Budapesti Városrendezési Szabályzat és az annak mellékletét képező övezeti térkép szerint az ingatlant 05-ös övezetbe: „legfeljebb négylakásos lakóépületek elhelyezésére szolgáló területbe” sorolták. Ezután, még 1976-ban a Fővárosi Tanács 133004/76. számú határozata átsorolta a területet 71-es közpark övezetbe. Tárgyi ingatlant jelenleg 1999. január 1. napjától övezethatár szeli ketté, azaz L4 „intenzív kertvárosias lakóterület” és tervezett KL-KT „területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó szabályozása és minimális szabályozási szélessége keretövezetbe” tartozik ahová lakóépület elhelyezése nem lehetséges. Ezt a Budapest Főváros Közgyűlése a 46/1998. (X.15.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott FSZKT tartalmazza.

Az ingatlan övezeti besorolásának változása tekintetében az 1976-ban történt átsorolás bír jelentőséggel, mely során a tárgyi ingatlan 05-ös építési övezetből 71-es közpark övezetbe került át, mely alapján megállapítható, hogy a tárgyi ingatlan övezeti besorolásai hátrányosan változtak.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a helyi szabályozási terv az ingatlan rendeltetését egy később megvalósítandó – jogszabályban meghatározott – közérdekű célban határozza meg, ugyanis az ingatlan egy részén egy közpark létesítését tervezi megvalósítani. Tekintettel arra, hogy a város- és községrendezés a Ktvr. 4. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közérdekű célnak minősül, és e közérdekű cél a tulajdonos önkormányzatot tulajdonosi és építési jogaiban korlátozza, ezért a kisajátítási kérelem jogalap tekintetében megalapozott. A közpark, mint közérdekű célnak megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, ugyanakkor az átsorolás a tulajdonosi és építési jogait az FSZKT -ban foglaltak szerint korlátozza.

Az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján fennálló kártalanítási igényt bármelyik, az ingatlan mindenkori tulajdonosa érvényesítheti, tehát a tulajdonjog átszállásával a kártalanítási igény is átszáll. Ennek alapján a kártalanítási igény fennállásának megállapítása szempontjából nincs jelentősége annak a ténynek, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosának tulajdonszerzési időpontja későbbi, mint azon övezeti besorolás, amely alapján az ingatlan mindenkori tulajdonosa szempontjából az ingatlan kedvezőtlenebb helyzetbe került (a Fővárosi Bíróság 7.K. 30. 780/2001/7. számú ítélete).

A leírtak alapján a szóban forgó ingatlan tulajdonosa az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét.

b.) Az Étv. 30. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a tulajdonos a helyi építési szabályzatban, illetőleg szabályozási tervben meghatározott közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Tekintettel arra, hogy a főváros esetében a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 63. § (1) bekezdése alapján mind

Budapest Főváros Önkormányzata, mind a kerületi önkormányzatok törvényben meghatározott önálló feladat- és hatáskörű települési önkormányzatok, a Hivatalnak vizsgálnia kell, mely önkormányzat az, amelynek érdekében a kisajátítás történik, s kivel szemben kell a törvényben előírt három éves határidőnek elteltie ahhoz, hogy a kérelem alapján az ingatlan kisajátítható legyen.

A Legfelsőbb Bíróság tárgyi ügyben született Kfv. II. 39. 113/2004/8. számú ítéletében rámutatott arra, az építésügyi szabályok tekintetében a főváros speciális helyzetben van, tekintettel arra, hogy mind a fővárosi önkormányzat, mind a kerületi önkormányzat alkothat olyan építési szabályzatot, illetve szabályozási tervet, amely a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza. A tulajdonosra hátrányos övezeti besorolásról rendelkező önkormányzati rendelet alapján az eset összes körülménye figyelembe vételével kell dönteni arról, hogy ki tekinthető a közérdekű cél kedvezményezettjének. Ennek során vizsgálni kell, hogy a jogalkotói hatáskörön túlmenően az ingatlan övezeti besorolásáról fővárosi érdekből vagy helyi érdekből döntöttek.

A fentiek alapján pusztán a jogalkotás ténye a jogalkotásért való kártalanítási felelősség kérdését önmagában nem dönti el, és csupán a mérlegelés egy szempontjaként vehető figyelembe.

Jelen esetben a főváros szabályozási tervében rögzített közérdekű cél a város- és községrendezés, az ingatlan egy részének közparkosítása. Mivel ezt a változtatást nem a kérelmező Budapest Főváros XVI. Kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata tartalmazza, hanem az FSZKT rendelkezik az ingatlant érintő hátrányos keretövezeti besorolásról, ezért a korlátozás Budapest Főváros Önkormányzata, illetve jogelődje, a Fővárosi Tanács által alkotott szabályozás alapján Budapest Főváros Önkormányzata érdekében áll fenn, ezért a kisajátításra is a Fővárosi Önkormányzat kötelezhető, figyelemmel arra is, hogy a kisajátítási kérelmet éppen a Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzata terjesztette elő.

A leírtak alapján a 04-2701/1/2006. számon hozott végzéssel megállapítottam, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának Budapest Főváros Önkormányzatával szemben előterjesztett kérelme megalapozott, ezért köteleztemem Budapest Főváros Önkormányzatát a kisajátítási kérelem benyújtására.

Budapest Főváros Önkormányzata 2007. október 05. napján nyújtotta be a kisajátítási kérelmét.

A Ktvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (továbbiakban: R.) 18. § (1) bekezdése szerint „a kisajátítási eljárást a közigazgatási hivatal folytatja le”.

A Ktvr. 18. § (3) bekezdése alapján „a közigazgatási hivatal a kérelem alapján köteles elbírálni, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál-e, a közérdekű célt a kisajátítani kért ingatlanon indokolt-e megvalósítani, s fennállnak-e a kisajátítás egyéb feltételei. E feltételek hiányában a kérelmet el kell utasítani”.

A Tv. 7. § (3) bekezdése alapján a kisajátítás iránti kérelmet jogalap tekintetében megalapozottnak találtam.

A R. 35. § (1)–(2) bekezdése szerint „a közigazgatási hivatal – ha a kisajátítási kérelmet nem utasítja el – tárgyalást tűz ki. A tárgyalás kitűzésével egyidejűleg tájékoztatni kell az ügyfeleket arról, hogy az ingatlanra milyen közérdekű célra kértek kisajátítást és a kisajátítási terv észrevételezés céljából hol és mikor tekinthető meg, továbbá a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából a közigazgatási hivatal szakértőt rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét. A tárgyalásra a szakértőt meg kell idézni”.

Fentiek alapján a kisajátítási eljárás lefolytatásának jogalapját megállapítottam, és a Tv. 7. §, valamint a R. 35. § (1)–(2) bekezdése, valamint 58. § (1)–(2) bekezdése értelmében – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 71. § (1) bekezdése alapján – a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A kirendelt szakértő feladatát a Legfelsőbb Bíróság Kf.II.39.604/2001/15. számú és Kvf. II.39.646/2003/10. számú ítéleteiben foglalt iránymutatás alapján állapítottam meg.

A szakértő kirendelése során figyelemmel voltam a Ket. 59. § (1)–(2) bekezdéseiben foglaltakra. A Ket. 59. § (3) bekezdése alapján figyelmeztetem a szakértőt, hogy a hamis véleményadás jogkövetkezményeket von maga után. Felhívom a szakértő figyelmét továbbá arra, hogy a Ket. 59. § (4) bekezdése alapján a tevékenysége során tudomására jutott védett adatot és hivatásbeli titkot köteles megőrizni. Amennyiben a szakértő a közreműködést vállalta, és anélkül, hogy a határidő meghosszabbítása iránti igényét vagy akadályoztatását előzetesen bejelentette volna feladatait határidőre nem teljesíti, a Ket. 59. § (6) bekezdése értelmében eljárási bírsággal sújtható.

A szakértőt a tárgyalásra a R. 35. § (2) bekezdés b) pontja alapján idéztem meg.

Felhívom a figyelmet, hogy amennyiben az idézett személy az idézésnek nem tesz eleget, vagy az eljárás helyéről engedély nélkül eltávozik, és távolmaradását vagy eltávozását megfelelően nem igazolja, továbbá ha az idézésre önhibájából eredő ittas vagy bódult állapotban jelenik meg, a Ket. 48. § (1) bekezdése alapján ismételten is kiszabható, ötezertől ötszázezer forintig, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén egymillió forintig terjedő eljárási bírsággal sújtható, továbbá az eljárási cselekmény megismétlése miatti többletköltség megfizetésére kötelezhető.

A tárgyalás időpontjáról a kisajátítást kérőt, az ingatlan tulajdonosait és egyéb jogosultjait a Ket. 49. §-a alapján értesítettem. Tájékoztatom a feleket, hogy a tárgyaláson részt vehetnek, de megjelenésük nem kötelező.

Tájékoztatom a feleket, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatban a tárgyaláson szóban, illetve a Hivatalhoz címezve, ügyszám megjelölésével, a szakértői vélemény kézhezvételétől számított 15 napon belül illetve a tárgyalás napjáig írásban észrevételeket tehetnek.

Tájékoztatom továbbá a feleket, hogy a Ket. 40.§ (1) bekezdése alapján az eljárásban személyesen, illetve képviselőre jogosult személy által vagy szabályszerűen írásban meghatalmazott személlyel képviseltethetik magukat, valamint, hogy a Ket. 62.§ (3)

bekezdése alapján észrevételt tehetnek a tárgyaláson elhangzottakra, kérdést intézhetnek a meghallgatott személyhez.

A kisajátítási terv és az ügy egyéb iratai fogadónapokon (H: 13⁰⁰-16³⁰, Sz: 9⁰⁰-12⁰⁰ és 13⁰⁰-16⁰⁰) a 104/1. szobában tekinthetők meg. Az idézett személy a tárgyalásra hozza magával mindazon ügyiratokat, amelyekre hivatkozni fog, vagy azokat a tárgyalás előtt személyesen is benyújthatja a Hivatalhoz.

A Ket. 51. § (1) bekezdése alapján felhívom a felek figyelmét arra, hogy amennyiben sem írásban, sem szóban nyilatkozatot nem tesznek, a rendelkezésre álló iratok alapján döntenek.

Felhívom a figyelmet továbbá arra is, hogy a kisajátítási ügygel kapcsolatban felmerülő költségekről (pl. az ügyfél megjelenésével kapcsolatos költségek, az ügyfél iratbetekintési jogának gyakorlásával kapcsolatos költség stb.) a bemutatott bizonyíték, illetve más irat alapján a Ket. 153-158 §§-a figyelembe vételével a Hivatal kérelemre rendelkezik.

Tájékoztatom az érintetteket, hogy a helyszíni szemlével kapcsolatos kérdéseikkel Szakértő Úrhoz a 06-20-546-4078-as telefonszámon fordulhatnak.

A Hivatal hatásköre a Ktvr. 18. § (1) bekezdésén, illetékessége a közigazgatási hivatalokról szóló 297/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdésén, valamint a Ket. 21. § (1) bekezdésének b) pontján alapul. A hatáskör gyakorlásánál figyelemmel voltam a közigazgatási hivatalokról szóló 297/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1-2 §§-aiban foglaltakra, melyek a közigazgatási hivatal jogállását a Kormány területi államigazgatási szerveként határozzák meg, ahol a közigazgatási hivatal közvetlenül a közigazgatási hivatal vezetőjének vezetése alatt álló szervezeti egységekből áll.

Tekintettel arra, hogy döntésem nem az ügy érdemében született, annak formája a Ket. 71. § (1) bekezdése alapján végzés.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. – a 41. §-ának (1) bekezdése alapján – 2008. január 1. napján lépett hatályba, azonban rendelkezéseit csak a hatályba lépését követően indult eljárásokra kell alkalmazni. Figyelemmel arra, hogy jelen eljárás 2008. január 1-jét megelőzően indult, arra még a Ktvr., illetőleg a R. rendelkezései alkalmazandók.

A végzés elleni fellebbezés lehetőségét az Ket. 98. § (1) bekezdése alapján, a bírósági felülvizsgálatot a Ket. 109. § (1) bekezdése alapján zártam ki.

Budapest, 2008. május „ ”

dr. Klenáncz Éva
főosztályvezető

A határozatot kapják:
(Külön ív szerint.)

Kijelölő hatóság: Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal
04-3411/2007



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Budapest, XVI. kerület 112543 hrsz. alatt felvett,
Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatának
tulajdonát 1/1 arányban képező, 1129 m² nagyságú
ingatlan kisajátítási ügyében

— a kártalanítási összeg megállapításához

készítette:

Kovács István László

ingatlanvagyon-értékelő

ingatlanforgalmi kisajátítási szakértő

(névjegyzéki szám: 23)

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY
2. KIINDULÁSI ADATOK, ELŐZMÉNYEK
 - 2.1 Kijelölő hatóság
 - 2.2 Az értékelés célja
 - 2.3 Az értékelő feladatának pontos meghatározása
 - 2.4 Az értékelt jog megnevezése
 - 2.5 Felhasznált adatok, dokumentumok
 - 2.6 Helyszíni szemle
 - 2.7 Az értékelő személye
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE, BEMUTATÁSA
 - 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
 - 3.2 Az ingatlan fekvése, környezete
 - 3.3 Az ingatlan bemutatása, jellemzése
4. ÉRTÉKEKELÉS
 - 4.1 Az értékelés módszere
 - 4.2 Összehasonlító adatok
 - 4.3 Értékképzés
 - 4.4 Kártalanítási javaslat
5. NYILATKOZATOK
6. FÜGGELÉK
 - 6.1 Tulajdoni lap másolat, 1 old.
 - 6.2 Változási vázrajz, 1 old.
 - 6.3 Területkimutatás, 1 old.
 - 6.4 Fényképek jegyzéke, 1 old.
 - 6.5 Fényképek 1 old.

1.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Kijelölő hatóság:

Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal

(hat. sz.: 04-3411/2007, kelte: 2008. május 30.)

Az értékbecslés tárgya:

A Budapest, XVI. kerület 112543 hrsz. alatt felvett,
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának
tulajdonát 1/1 arányban képező,
1129 m² nagyságú ingatlan

A megállapított értékek definíciója:

Kisajátítási kártalanítási érték.

Jelen értéktanúsítványban szereplő érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul.

Az értékbecslés piaci összehasonlító vizsgálat módszerével készült.

Az eljárásbeli 112543 hrsz. ingatlan teljes egészének kártalanítási értéke

— igénybe vehetően, adók nélkül, per-, teher- és igénymentesen —

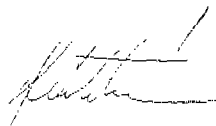
40.000.000 Ft azaz

negyvenmillió forint

Az értékelés fordulónapja **2008. július 30.**

Az értéktanúsítványban szereplő összeg **180 napig érvényes**,
későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával
növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

Kelt Budapesten, 2008. július 30-án.



.....
Kovács István László
ingatlanvagyon-értékelő
ingatlanforgalmi kisajátítási szakértő
névj. sz.: 23

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala által előterjesztett kisajátítási kérelem alapján megindult közigazgatási hatósági eljárásban, a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Vezetője nevében meghozott végzés szakvélemény készítését rendelte a Budapest, XVI. kerület 112543 hrsz. alatt felvett, Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatának tulajdonát 1/1 arányban képező, 1129 m² nagyságú ingatlan kisajátítási ügyében — a kártalanítás összegének megállapításához.

2 KIINDULÁSI ADATOK, ELŐZMÉNYEK

2.1 Kijelölő hatóság:

Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Hatósági Főosztály
1056 Budapest, Váci u. 62-64.

határozat sz.: 04-3411/2007, kelte: 2008. május 30..

ügyintéző: *dr. Orosz Ivett*

2.2 Az értékelés célja:

Az eljárás tárgyát képező ingatlan értékbecslése — a kártalanítás összegének megállapítása céljából.

2.3 Az értékelő feladatának pontos meghatározása:

Szakértői feladatomat képezi helyszíni szemle megtartásával, valamint összehasonlító forgalmi adatok felkutatásával az eljárásbeli ingatlan napi forgalmi értékének, valamint a kisajátítással összefüggő költségeknek meghatározása, és a kártalanításra vonatkozó javaslattétel. Az összehasonlító forgalmi adatok a szakértői véleményben tételesen kerülnek feltüntetésre.

A tárgybeli ingatlant az 1976-ban történt átsorolás előtti állapot szerint kell értékelni, azaz a 05-ös építési övezetbe tartozóként.

2.4 Az értékelt jog megnevezése

Tulajdonjog

2.5 Felhasznált adatok, dokumentumok

- tulajdoni lap másolat, (2008. 06. 12.),

- változási vázrajz,
- területkimutatás,
- XVI. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat,
- Fővárosi Szabályozási Keretternv.

2.6 *Helyszíni szemle*

A hatósági végzésben foglaltaknak megfelelően 2008. július 16-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle során szemrevételeztem az ingatlan településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, környezetét. Felmérést nem végeztem, fényképfelvételeket készítettem. A tulajdonos, XVI. kerületi Önkormányzat Vagyonhasznosítási Irodája részéről Magyar Imréné volt jelen a szemlén. A kisajátítást kérő Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal nem képviseltette magát.

2.7 *Az értékelő személye*

Az értékelő természetes személy, a jogszabályokban előírt szakmai értékelői jogosultsággal és megfelelő ingatlanértékelési tapasztalatokkal rendelkezik.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 *Az ingatlannyilvántartási adatok*

a függelékben csatolt, tulajdoni lap másolat alapján *(kivonat)*:

település:	<i>Budapest, XVI. kerület, belterület</i>		
helyrajzi szám:	<i>112543</i>		
térképszelvény:	<i>2546</i>		
cím:	<i>1160 Budapest, Csömöri út</i>		
széljegy:	<i>—</i>		
művelési ág megnev.:	<i>kivett beépítetlen terület</i>		
területe:	<i>1129 m²</i>		
kat. t. jövő. k. fill.	<i>0,00</i>		
tulajdonos:	<i>XVI. Ker. Önkormányzat, 1163 Budapest, Havashalom u. 43.</i>		
		<i>tul. hányad: 1/1</i>	
a tulajdoni lap kelte:	<i>2008. 06. 12.</i>		

3.2 Az ingatlan fekvése, környezete

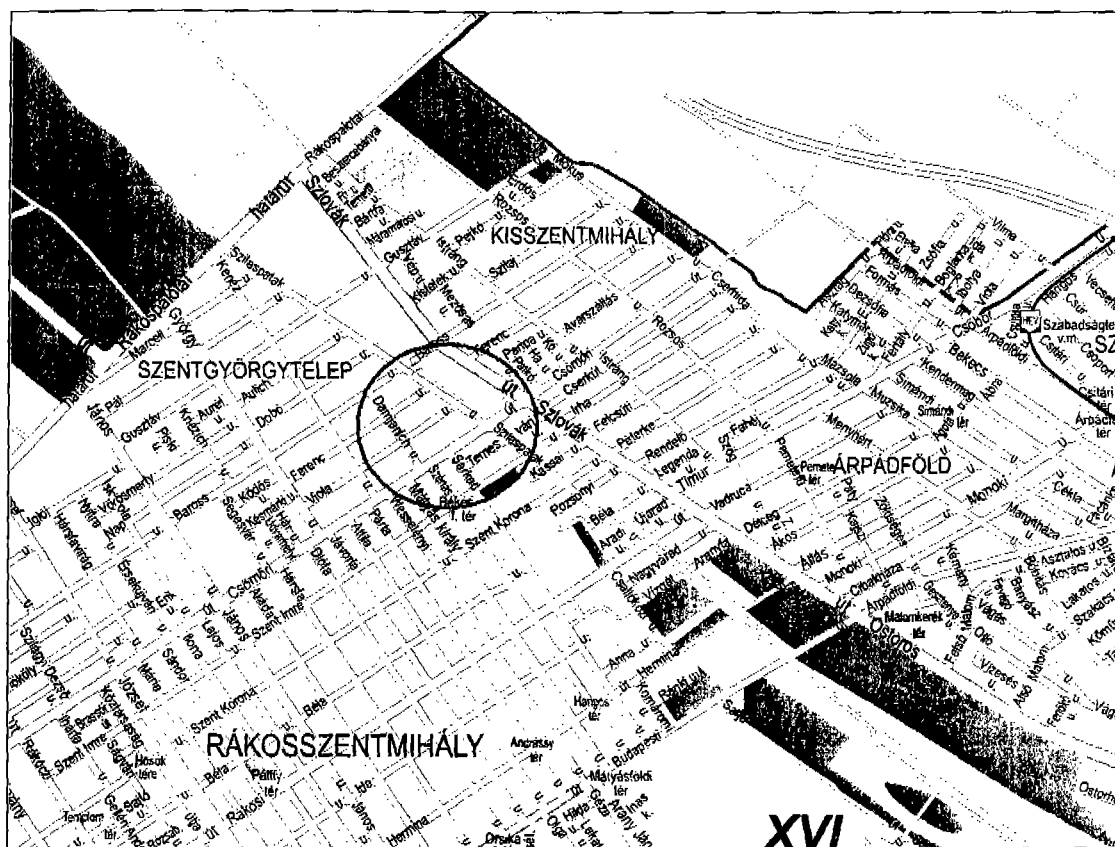
Négy különböző arculatú község, *Cinkota, Rákosszentmihály, Mátyásföld és Sashalom* frigyéből született 1950-ben Budapest XVI. kerülete. *Árpádfölddel* együtt ma „öt falunak” nevezik e városrészt, az utóbbi években pedig Kertvárosként is emlegetik. Az egykori községek közül lényegében Cinkota dicsekedhet sok évszázados múlttal, a többi település a rohamos léptekkel fejlődő főváros közelsége folytán fejlődött néhány évtized alatt több tízezer lakosú, virágzó községgé.

Területét tekintve (33,5 négyzetkilométer) azonos nagyságú a XI. kerülettel, és így a legnagyobbak közé tartozik, ugyanakkor egyike a legritkábban lakott kerületeknek, hiszen mind lakosságát (mintegy 73.000 fő), mind lakásainak számát (28.000) tekintve a 18. helyen áll a 23 kerület között. A kerület 80 százalékát kertes családi házak alkotják. Gondozott parkjainak nagysága éppen csak meghaladja a Városliget egynegyedét (265.000 négyzetméter), de azért nem szegény zöld területekben, különösen a Szilas-patak mentén és Cinkota határában, a fővárosi védettségű Naplás-tó környékén. A kor egyik sikeres üzletembere nagy lehetőséget látott 1887-ben, az épülő helyi érdekű vasútban. Beniczky Gábor, cinkotai földbirtokostól megvásárolt 75 hold területet a Szilas-paktól délre, és az akkoriban még erdős-rétes, birtokon szigorú beépítési szabályokkal hozta létre az egyesület a századforduló egyik legszebb Pest környéki nyaralótelepét, amit Mátyás királyról *Mátyásföldnek* nevezett el. A feltételek között szerepelt például, hogy 600-900 négyszögölnél kisebb telkeket nem lehetett kimérni, az utcák szélességét pedig 15 méterben szabták meg. A kertvárosi jelleg megőrzése érdekében a villaszerű építkezési módot írták elő. Újabb parcellázások készültek, megvásárolták a 33 holdas parkerdőt, a mai Erzsébet-ligetet, megépítették az első iskolát majd 1907-ben a HÉV északi oldalán újabb területeket parcelláztak (*Tusculanum, Új-Mátyásföld*). 1915-ben ide települt a Magyar Általános Gépgyár, mely itt kezdte meg a repülőgép-, és automobilgyártást. A gyár mellé építették fel a — később Budapest első közforgalmú repülőtereként működő — üzemi repülőteret. 1918. július 4-én innen indult az első rendszeres járat Bécsbe. A repülőtér 1937-ig működött, amikor a közforgalmat az új Budaörsi repülőtérre irányították át.

1931-ben újabb 130 holdat parcelláztak, ez a mai Petőfi-telep. 1943-ban kezdték meg az Ikarus gyár építését, mely buszgyártásával évtizedeken át hírnevet szerzett a városrésznak. 1945-től 1990-ig a repülőteret és létesítményeit „ideiglenesen” a szovjet hadsereg birtokolta. A katonai lakótelepek lakásait a szovjetek kiköltözése után magán- és közcélokra hasznosították, és ide települt a Külkereskedelmi Főiskola. A jellegzetesen kertes, családi házas városrész szívében 1972-től felépült a Centenárium lakótelep, mintegy 2500 lakással.

3.3 Az ingatlan bemutatása, jellemzése

A 112543 hrsz. ingatlan a kerület Csömörrel és az XV. kerülettel határos részén, családi házas lakóterületen, a Csömöri út és a Szilas-patak, illetve a Szlovák út kereszteződése közelében fekszik, a Csömöri út 268. szám alatt



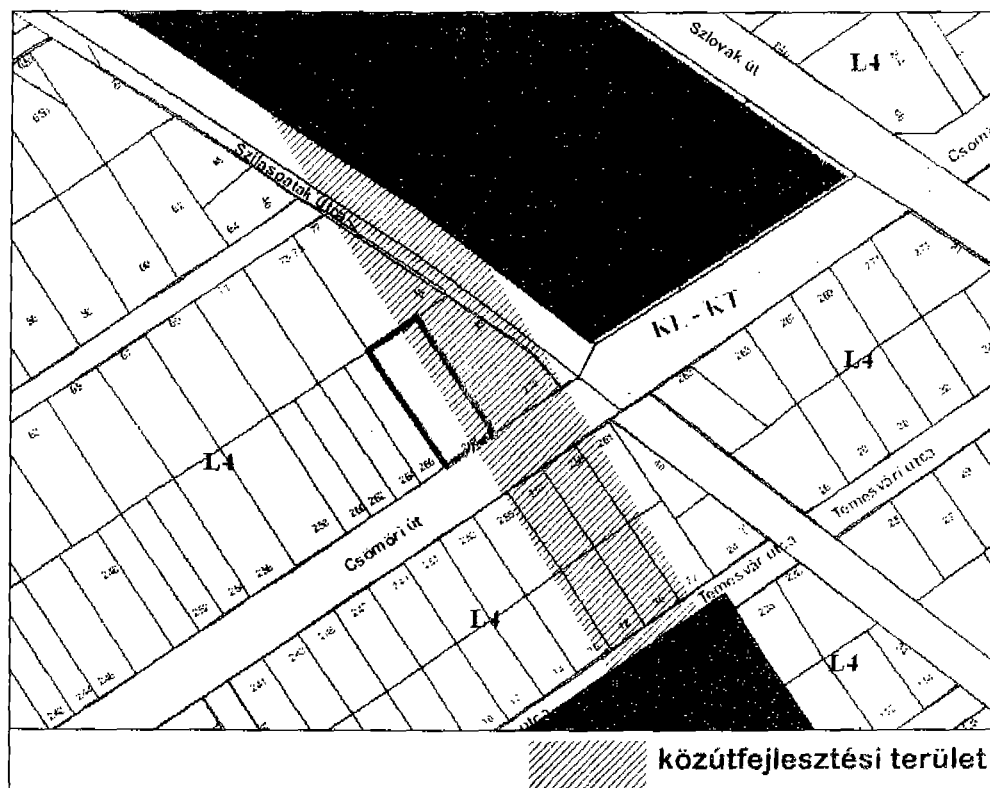
Az eljárásbeli ingatlan a településszerkezetben

A kivett beépítetlen terület nagysága $1\,129\text{ m}^2$, geometriai alakja északnyugat-délkeleti irányban elnyúló, csaknem szabályos téglalap. Hosszúsága (mélysége) 51,90 – 52,19 m, szélessége 21,65 – 21,75 m, felszíne sík, felülete karbantartott. A szomszédos telkek felől a terület kerített, az utcavonalon betonvas-hálóból készült igen gyenge állagú kerítés határolja, tönkrement, szétesett, faanyagú, nagy- és kiskapuvál. A hátsó telekhatár mentén áll egy bontásra érett, $2 \times 2\text{ m}$ -es szerszámoskamra, valamint 3 gyümölcsfa is található. A telkekre közművek nincsenek bekötve, de a Csömöri út mentén rendelkezésre állnak az elektromos energia, a víz és a gáz közművek gerincvezetékei. Az Önkormányzat munkatársának tájékoztatása szerint 2010-ben készül el a közcsatorna fővezetéke a Csömöri út nyomvonalán.

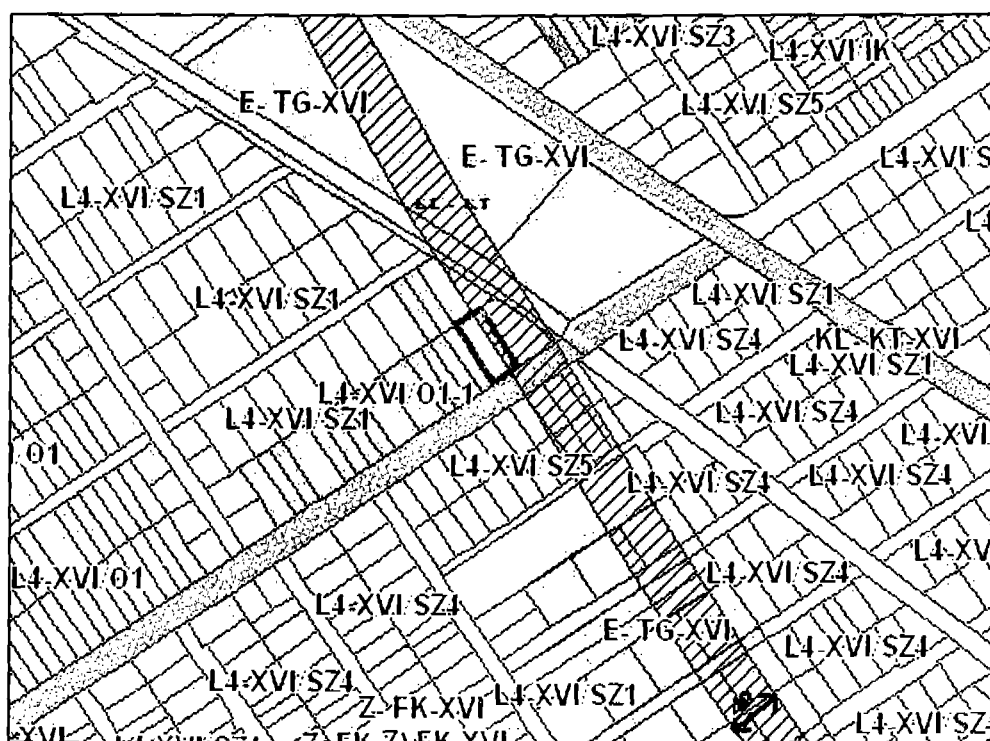
Az ingatlan szabályozásáról.


Az 1955-ben elkészített és 1960-ig „hatósági tárgyalás alatt álló”-nak minősített övezeti terv szerint a tárgyi ingatlan VII. „szabadonálló családiház” beépítésű területbe tartozott.

1960-ban 1027/1960. MT. számú határozattal jóváhagyott Budapest Általános Rendezési terve szerint az ingatlan övezeti besorolása VII. építési övezet: „földszintes és egyemeletes (szabadonálló) családiházak céljára kijelölt terület” volt.



A 112543 hrsz. ingatlan a hatályos Fővárosi Szabályozási Keretrendszer



L4-XVI/01-1  Nagytelkes, oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület
112543 hrsz. ingatlan a XVI. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat 1. sz. mellékletén

1960-ban 1027/1960. MT. számú határozattal jóváhagyott Budapest Általános Rendezési terve szerint az ingatlan övezeti besorolása VII. építési övezet: „*földszintes és egyemeletes (szabadonálló) családiházak lakóházak céljára kijelölt terület*” volt.

1976-ban, az akkori Fővárosi Tanács által elfogadott új Budapesti Városrendezési Szabályzat és az annak mellékletét képező övezeti térkép szerint az ingatlant 05-ös övezetbe: „*legfeljebb négylakásos lakóépületek elhelyezésére szolgáló területbe*” sorolták. Ezután, még 1976-ban a Fővárosi Tanács 133004/76. számú határozata átsorolta a területet 71-es közpark övezetbe. Tárgyi ingatlant jelenleg 1999. január 1. napjától övezethatár szeli ketté, azaz L4 „*intenzív kertvárosias lakóterület*” és tervezett KL-KT „*területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó szabályozása és minimális szabályozási szélessége keretövezetbe*” tartozik ahová lakóépület elhelyezése nem lehetséges. Ezt a Budapest Főváros Közgyűlése a 46/1998. (X.15.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott FSZKT tartalmazza.

Az ingatlan övezeti besorolásának változása tekintetében az 1976-ban történt átsorolás bír jelentőséggel, mely során a tárgyi ingatlan 05-ös építési övezetből 71-es közpark övezetbe került át, mely alapján megállapítható, hogy a tárgyi ingatlan övezeti besorolásai hátrányosan változtak.

Az így kialakult helyzetben a tárgybeli ingatlan értékét akként kell meghatározni, mintha az ingatlant a kisajátítás jogalapját képező — *a tulajdonosok számára hátrányos* — övezeti besorolás nem érintené. ***Az értékelés során tehát az eljárásbeli ingatlant művelésből kivont, belterületi, beépítetlen lakóingatlannak kell tekinteni.***

4. ÉRTÉKELÉS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam. Az Állóeszközértékelők Európai Csoportja (*The European Group of Valuers Associations*) javaslata¹ alapján az eszközérték meghatározásának alapja lehet: az újraelőállítás (pótlási) költség, a piaci összehasonlítással nyert érték, valamint az üzleti hasznosításból származó haszon, a profit. Jelen esetben a földterület értékét összehasonlító módszerrel határoztam meg.

4.1 Az értékelés módszere

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és

¹ *European Valuation Standards 2003 (EVS 2003)*

kényszer nélkül cselekedett, továbbá az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adás-vételi tárgyalás lebonyolításához.

Piaci összehasonlító értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- Fajlagos alapérték meghatározása.
- Értékmódosító tényezők elemzése.
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Az értékmódosító tényezők közül vizsgálni kell a műszaki-, építészeti-, használati-, környezeti-, és jogi, szempontokat, a hatósági szabályozást, a telekadottságokat, az infrastruktúrát, valamint az alternatív hasznosítás szempontjait. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

4.2 Összehasonlító adatok

A fővárosi illetékkiszabási jegyzék 2006. évi adatainak áttekintését követően megállapítható, hogy jelen ingatlan értékelése során összehasonlítás céljára felhasználható adás-vételi adat elegendő számban volt felkutatható. A 2007. évi, tehát legfrissebb illetékkiszabási jegyzék azonban nem állt rendelkezésre, ugyanis az, a szakvélemény anyagának lezárásáig nem érkezett meg a Fővárosi Bíróság Elnöki Irodájára, miközben például a Pest-megyei, 2007. évi adatokat a szakértők már hónapok óta használhatják. Az összehasonlítás során *kínálati adatokat² is használtam*, utóbbiakat azonban az alkupozícióhoz számításba vett felár becsült mértékével csökkentettem.

² www.ingatlan.com

4.3 Értékképzés

Értékelés a piaci összehasonlítás módszerével

Az egyes ingatlanok eltérő sajátosságait az 1 — 4. sz. oszlopokban megjelenő viszonyszámok fejezik ki. Az 1,00-nél nagyobb értékek értéknövelő, az 1,00-nél kisebbek értékcsökkentő tényezőként értelmezendők a becsült ingatlan és az összehasonlító ingatlanok viszonyában. Ezen viszonyszámokkal a páronkénti összehasonlítás során korrigált adatok átlaga már alkalmas a becslés tárgyát képező ingatlan fajlagos értékének jellemzésére.

Az összehasonlítás során az ingatlanok alábbi sajátosságait vettem figyelembe:

<i>a korrekciós tényező</i>		<i>mértéke</i>
1.	az összehasonlító adat típusa (adás-vétel v. kínálat) <i>Kínálati adatok esetében csökkentő tényezőt alkalmaztam a szerződéskötést megelőző alkufolyamatra való tekintettel</i>	-8% — 0%
2.	az összehasonlító adat keletkezésének időpontja, <i>Adás-vételek esetén növeltem az értéket szerződéskötés óta eltelt időre való tekintettel</i>	0% — + 10%
3.	közművesítettség, <i>Az ismert közművesítettségi fokú ingatlanok esetébe a teljes ill. a részleges közművesítettség differenciálása érdekében</i>	-2% — 0%
4.	a telek geometriai adottságai — teleknagyság <i>A kisebb, ill. nagyobb alapterületű telkek eltérő fajlagos ára miatt</i>	-2% — 0%

Valamennyi, összehasonlítás céljára felhasznált ingatlanpiaci adat Budapest, XVI. kerületi ingatlanra vonatkozik. Az ingatlanok Rákosszentmihály, Szentgyörgytelep, Kísszentmihály területén találhatóak, övezeti besorolásuk szerint L4 intenzív kertvárosias lakóterületen.

Az összehasonlításra választott ingatlanok építési területek adatainak páronkénti összehasonlítása a becsült ingatlannal:

megnevezés	adatok					eltérő adottságok		korrigált ár
				1.	2.	3.	4.	
	terület nagyság	ár	fajlagos ár	az adat típusa	időpont	közművesítettség	telekméret	
	m ²	eFt	Ft/m ²	mód. tény.	mód. tény.	mód. tény.	mód. tény.	Ft/m ²
Bp., XVI. Csillag u.	1 086	38 000	34 991	eladás	2006.02.	1,00	1,00	38 490
				1,00	1,10			
Bp., XVI. Szt. István út	864	29 300	33 912	eladás	2006.05.	1,00	0,98	36 225
				1,00	1,09			
Bp., XVI. Akácfa u.	1 078	30 000	27 829	eladás	2006.05.	1,00	1,00	30 334
				1,00	1,09			
Bp., XVI. Bekecs u.	895	25 000	27 933	eladás	2006.04.	1,00	0,98	29 838
				1,00	1,09			
Bp., XVI. Dobó u.	1 100	40 000	36 364	eladás	2006.04.	1,00	1,00	39 636
				1,00	1,09			
Bp., XVI. Katymár köz	543	16 000	29 466	eladás	2006.05.	1,00	0,98	31 476
				1,00	1,09			
Bp., XVI. Kishalom u.	629	25 000	39 746	eladás	2006.05.	1,00	0,98	42 456
				1,00	1,09			
Bp., XVI. János u.	792	29 900	37 753	kínálat	2008.07.	0,98	0,98	33 357
				0,92	1,00			
Bp., XVI. Komáromi u.	917	33 900	36 968	kínálat	2008.07.	1,00	1,00	34 011
				0,92	1,00			
Bp., XVI. József u.	720	31 000	43 056	kínálat	2008.07.	0,98	0,98	38 043
				0,92	1,00			
Bp., XVI. Csömöri út	615	25 600	41 626	kínálat	2008.07.	0,98	0,98	36 779
				0,92	1,00			
Bp., XVI. Gusztáv u.	1 091	40 900	37 489	kínálat	2008.07.	1,00	1,00	34 489
				0,92	1,00			

az egyes korrigált fajlagos értékek átlaga:

35 428

A földterület forgalmi értéke:

fajlagos érték (Ft/m ²)	alapterület (m ²)	forgalmi érték (Ft)
35 428	1 129	39 998 212

Megjegyzés: a kerítések, és a bontásra érett szerszámoskamra értéket nem képviselnek.
A három darab, szakszerű gondozást nélkülöző gyümölcsfa kapcsán zöldkárral nem számoltam.

4.4 Kártalanítási javaslat

A 4.3 pontban foglaltak alapján a **112543 hrsz ingatlan kártalanítási értékét**, igénybevehetően, per-, teher- és igénymentesen, kerekítve

**40.000.000 Ft-ban azaz
negyvenmillió forintban,**

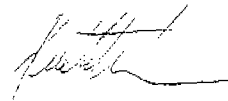
határoztam meg.

A fenti összeg ÁFÁ-t nem tartalmaz, az általános forgalmi adót az adózással kapcsolatos, hatályos jogszabályok értelmében kell a megadott nettó összegek esetében érvényesíteni.

5. NYILATKOZATOK

- Az értékelést szemrevételezés alapján, feltárások, diagnosztikai (talajmechanikai-, statikai- és egyéb szakági) vizsgálatok nélkül, a kijelölő Hatóság adatszolgáltatásainak alapul vételével készítettem el.
- Jelen értékbecslés elkészítése során pontosnak és hitelesnek tekintettem a rendelkezésemre bocsátott illetve bemutatott dokumentumokat, valamint minden — az ingatlant érintően — átadott illetve közölt információt.
- Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen változásért, melyek az ingatlan értékét befolyásolhatják — gazdasági vagy erkölcsi avulás, a gazdasági körülmények változása, rendeltetéstől eltérő használat, műszaki-fizikai avulás, engedéllyel, vagy engedély nélkül végzett építési, bontási munkák — az értékelő felelősséget nem vállalhat.
- Az értékelő kötelezi magát, hogy az értékbecsléssel kapcsolatos információkat harmadik személy részére nem szolgáltatja ki, továbbá vállalja, hogy megállapításainak, értékmeghatározásának megalapozottságáért helyt áll.
- A szakvélemény az értékbecslő személyes, részrehajlástól mentes elemzéseit, véleményalkotásait és következtetéseit tartalmazza.
- Az értékbecslés készítőjének az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincsenek sem jelenbeni, sem jövőbeni érdekeltségei. A megállapított ingatlanérték semmiféle összefüggésben nincs az értékelési tevékenységért felszámított szakértői díjjal.
- Az értékelés az EVS 2003 irányelveivel, értékelési szabványaival és ajánlásaival összhangban készült..

Budapest, 2008. július 30.



.....
Kovács István László
ingatlanvagyon-értékelő
ingatlanforgalmi kisajátítási szakértő

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/58680/2008

2008.06.12

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 112543 helyrajzi szám

Szektor : 53
Térképszelvény : 2546

1160 BUDAPEST XVI.KER. Csömöri út -.

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett beépítetlen terület

0

1129

0.00

II. R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 172903/1993/07.22./

jogcím: 1991.XXXIII tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

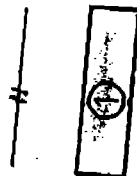
a 112543 hrsz kisajátításáról
Budapest.....XVI.....kerület

K-81004

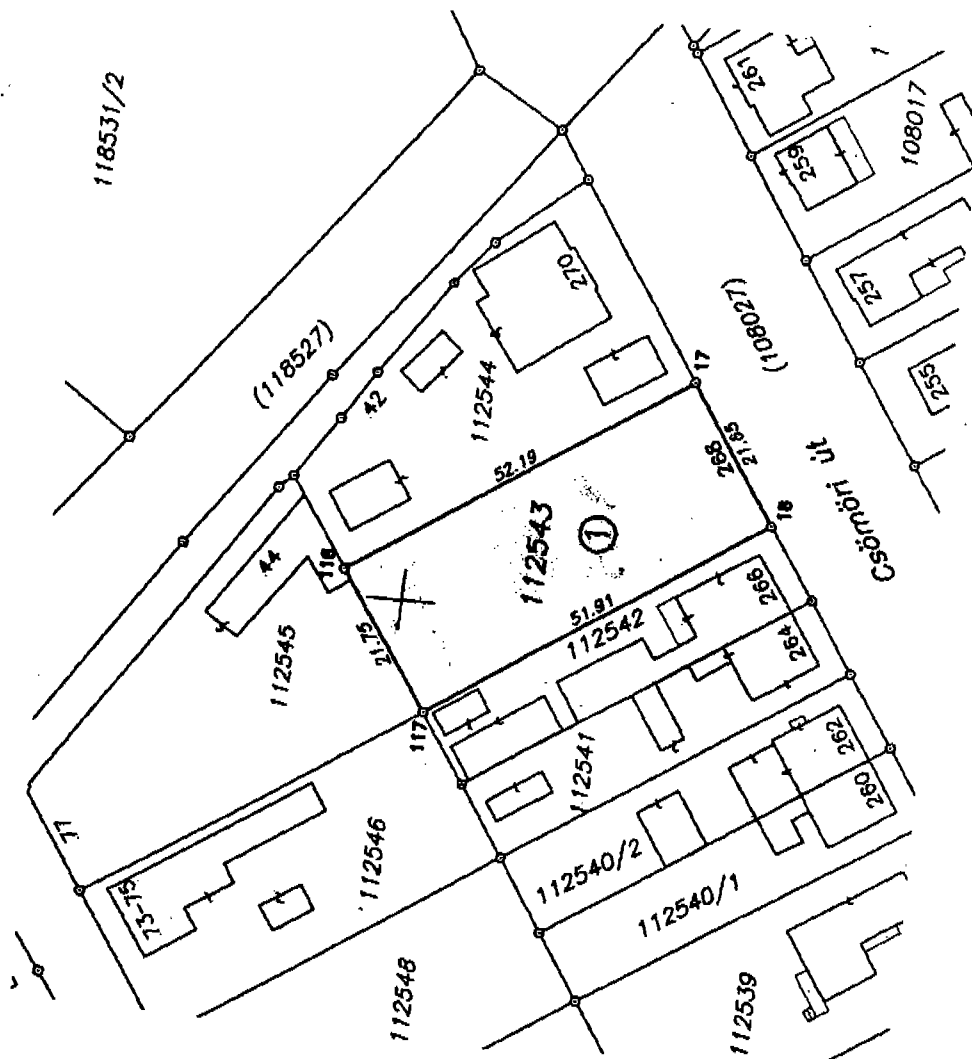
Szelvénytípus: 25.46
Típus: 10
Mérték: 1:1000

JELMAGYARÁZAT

megmaradó, régi
meglévő telekhatár
megszűnő telekhatár
új telekhatár
kisajátított terület



A változás akaratunknak megfelelően történt:




TERÜLETKIMUTATÁS

TERÜLETKIMUTATÁS

I. Változás előtt										II. Változás					III.				IV. Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	El-, hozzáférő területek száma ill. jele	Elesik	Hozzájárón		I. + II.		Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Jegyzet							
	jel	műv. ág	ha	m ²				ha	m ²	ha	m ²		jel	műv. ág	ha	m ²									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22				
112543		kivett beépítetlen terület			1129								1129	112543		kivett beépítetlen terület			1129		kiszájlított				
Összesen					1129								1129						1129						

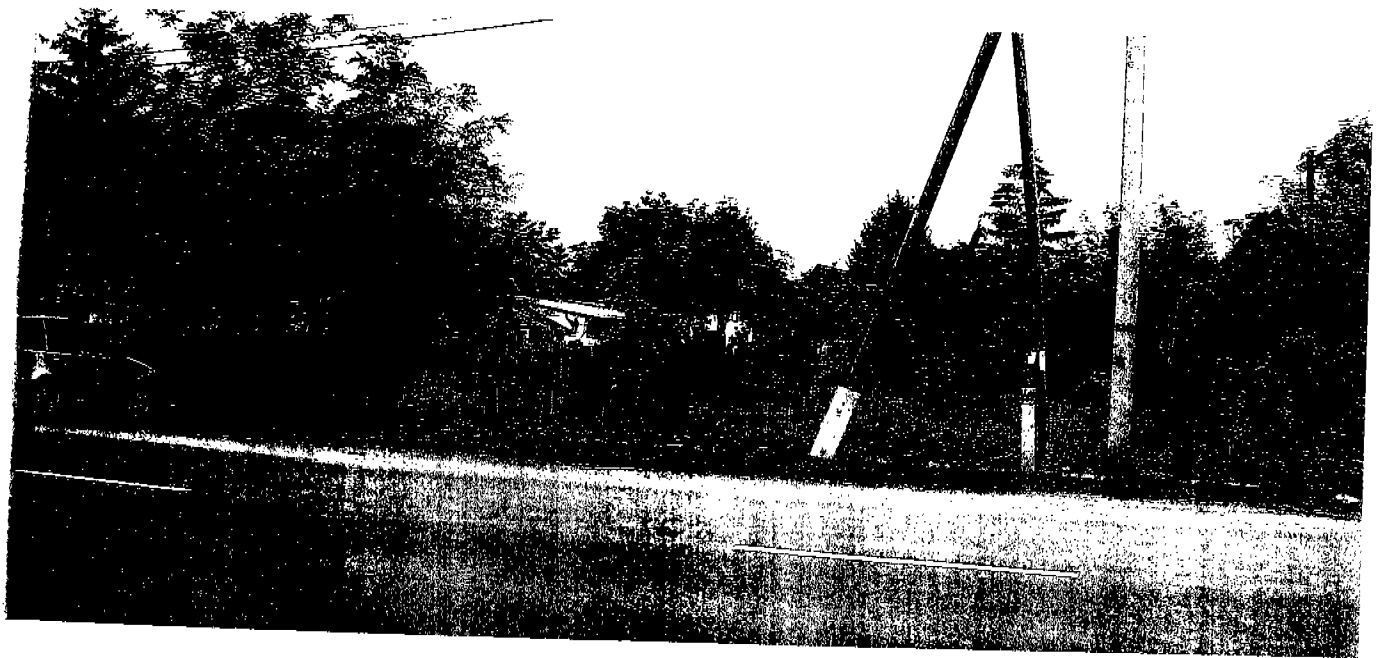
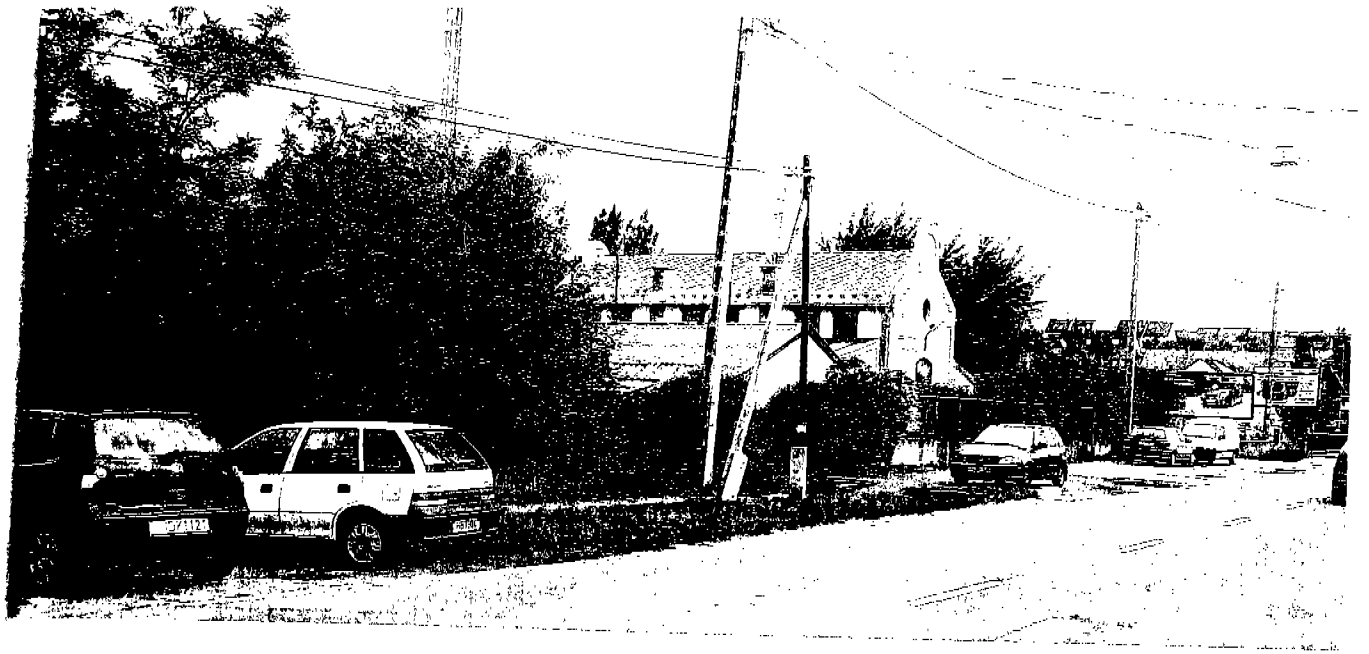
Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított 1 évig érvényes. Későbbi felhasználás esetén a vázrajzot újból érvényesíttetni kell.		K-81004 Budapest,év.....hó.....n.	
Budapest,év.....hó.....n.		Budapest, 2007. júl. 30.	
Lapok száma: 1 Lapszám:		Készítette és a minőséget tanúsította:  RÓZSNYAI GÁBOR vállalkozó, földmérő mérnök 1112 Bp., Igmándi u. 47. T: 310-1926 M: 06 20 398-3096 IFM 22-2097193670-3-43	
Tárty.: XVI. ker. Csömöri út 268. 112543 hrsz kisajátítása			



FÉNYKÉPEK JEGYZÉKE

1. A Csömöri út a Szilas-patak felé tekintve, a telek utcafrontja a kép baloldalán látható
2. A 112543 hrsz ingatlan a Csömöri út túloldaláról,
3. Kép a telek *belsejéből*, a háttérben egy bontásra érett, kisméretű „*sufni*”





15.

**KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

KISAJÁTÍTÁSI ÉS ÁLTALÁNOS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

1056. Budapest, Váci utca 62-64.

E-mail: ehatosag@bfkh.bm.hu

Internet: www.kmrkh.hu ☒: 1364. Budapest, Pf.:234. ☎: 235-1783, Fax: 235-1733

Ügyiratszám: B-41-3411/2008

Ügyintéző: Dr. Hegedűs Péter

Telefon: 235-1752

Tárgy: a Budapest XVI. ker. 112543. hrsz. alatti ingatlan kisajátítási ügye

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

amely készült a fenti számú ügyben a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Vezetőjének nevében és megbízásából 2008. augusztus 26. napján, 10:00 órától tartandó tárgyaláson.

Az eljárás tárgya: **Budapest XVI. ker. 112543. hrsz. alatti ingatlan**

A szakértő által javasolt kártalanítás összege: **40.000.000,- Ft (35428 Ft/m²)**

A tárgyalásról értesített ügyfelek:

Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében dr. Grigássy György ügyvéd

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata képviselőjében dr. Bessenyei Erika ügyvéd

A tárgyaláson jelen vannak:

A Hivatal részéről: dr. Hegedűs Péter, ügyintéző dr. Méregh Katalin, jegyzőkönyv-vezető	Kovács István László kisajátítási szakértő
Kérelmezett részéről: senki	Tulajdonos részéről: Dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika ügyvéd (lajstromszám: 14372, sorszám: A/1172, meghatalmazás csatolva)

Aláírások:

dr. Hegedűs Péter

dr. Méregh Katalin

Kovács István László

dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika

Az ügyintéző a tárgyalást megnyitja. Ismerteti a felekkel a kisajátítási eljárás és a jelen tárgyalás célját és körülményeit, tájékoztatja őket jogaikról és kötelezettségeikről.

dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika: A kisajátítási kérelmet továbbra is fenntartom. A szakértő véleményét mai napig nem kaptam meg, ezért részletesen nem tudtam elolvasni, de a benne foglaltakat elfogadom. Részletesebb nyilatkozattételre határidőt kérek.

Ügyintéző felhívja Budapest XVI. Kerület Önkormányzata képviselőjét, hogy 15 napon belül tegyen írásban nyilatkozatot a szakvéleményben foglaltakra.

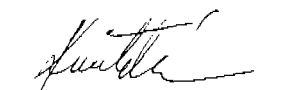
Kovács István László: Tévedés folytán Budapest Főváros Önkormányzata illetve jogi képviselője részére nem került postázásra a szakvélemény, azonban Budapest XVI. Kerület Önkormányzata és jogi képviselője részére is a szakvéleményt postai úton megküldtem. A szakvéleményben foglaltakat egyebekben fenntartom.

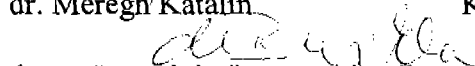
Ügyintéző a jegyzőkönyvet 10:40 órakor lezárja. A felek valamennyi példányt átolvasás után helybenhagyólag aláírják, és abból egy-egy példányt átvesznek.

Aláírások:


dr. Hegedűs Péter


dr. Méregy Katalin


Kovács István László


dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika

Feljegyzés

A Bp., XVI. 112543 hrsz-ú, Bp., Csömöri út 268. sz. ingatlan
kisajátításáról

A tárgybeli ügyben a Közigazgatási Hivatal augusztus 26-án tartott tárgyalást, melyben a kirendelt szakértő az írásbeli szakvéleményét megerősítette. A Fővárosi Önkormányzat a tárgyaláson nem jelent meg, a szakértői véleményre ajánlatot nem tett (melynek lehet az is az oka, hogy időben nem kapták meg a véleményt). Így a Közigazgatási Hivatal határozatot hozni nem tudott.

Tekintettel arra, hogy a Fővárosi Önkormányzatra is várni kell, én is indítványoztam, hogy a XVI. ker. Önkormányzat is külön írásban észrevételezi a szakértői véleményben foglaltakat. A vélemény eredeti példányát a Vagyonhasznosítási Irodának átadtam.

Kérem, hogy erre legkésőbb szeptember 10. napjáig, írásban észrevételt adni szíveskedjenek, melyet a Közigazgatási Hivatalba továbbítok.

A szakértői véleménnyel kapcsolatos jogi álláspontom a következő:

Ismerve több szakértői véleményt, azt kell megállapítani, hogy a szakvélemény alapos, megfelelően kidolgozott. A benne foglalt érték lényegesen meghaladja az Önkormányzat korábbi eljárásokban, szakértői véleményre alapozott igényét. Így álláspontom szerint a benne foglaltak elfogadhatók.

További észrevételem az ügygel kapcsolatban az, hogy más kisajátítási ügyben lefolytatott peres eljárás során - amikor a kisajátítási díjat valamelyik fél nem fogadta el a közig. eljárásban - a bíróság által kirendelt szakértő álláspontja nagyságrenddel nem szokott eltérni a közig. eljárásban hivatalból kirendelt szakértő véleményétől. Ez is azt támasztja alá, hogy a részünkről a szakvélemény elfogadható.

Bár nem ismerem a Főváros véleményét, de tekintettel az összeg nagyságára és arra, hogy álláspontom szerint időt is szeretnének nyerni, valószínűsíthető, hogy a szakvéleményben foglalt összeget nem fogják elfogadni, és ha ez így van, akkor az erre alapozott kisajátítási határozatot bíróság előtt megtámadják. Ez azonban ma még előre biztosan nem látható.

Budapest, 2008. augusztus 29.

dr. Bessenyei Erika

ügyvéd

192/2008

KIVONAT

a 2008. szeptember 22-én (hétfőn) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND:

1. Javaslat a Budapest XVI. kerület Csömöri út 268. ingatlan ügyében hozott bírósági ítélet alapján kártalanítási igény érvényesítésére

Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:

106/2008.(IX.22.) PB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület 112543 hrsz alatt felvett, Budapest Főváros XVI. kerület Csömöri út 268. szám alatti ingatlan kisajátítási ügyében, Kovács István László ingatlanforgalmi kisajátítási szakértő által 2008. július 30-án készített szakértői véleményben foglaltakat elfogadja.

Felkéri a Polgármestert a nyilatkozat aláírására.”

Határidő: 2008. szeptember 24.-i Kt. ülés

Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

(7 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.

Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Balsai Judit

Balsai Judit
Pénzügyi Irodavezető
Budapest, 2008.09.23.

