

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2023. június 12. napján tartandó KFÜB ülésre

Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási irodavezető

Tárgy: Javaslat az útszabályozások eltörlésével érintett, közterület céljára lejegyzett területrész visszaadására (Budapest XVI. kerület, Örmester u. 5.)

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

A Budapest XVI. kerület, Örmester utca 5. szám alatti, 100349 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai (a továbbiakban: Kérelmezők) megkereséssel éltek az Önkormányzat felé, amelyben kérték az 1981. évben út leszabályozással elvett 21 m² terület visszaadását. (1. számú melléklet)

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 100365 hrsz.-ú 5158 m² területű, kivett közterület megjelölésű ingatlan. (2. sz. melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 377/2008. (VII. 2.) határozatában (a továbbiakban: Határozat I.) úgy döntött, hogy „*az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező forgalomképtelen közterületi besorolású, a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok, a 23/1993. (VII.6.) Ök. rendelet alapján az útszabályozás eltörlésével feleslegessé vált, telekalakítás során kialakuló, magántulajdonú ingatlanokkal szomszédos részét forgalomképesse nyilvánítja azzal, hogy a feleslegessé váló ingatlanrészek pontos nagyságát, a feleslegessé válás tényét és az érintett ingatlanrész visszaadásának feltételeit a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, a tulajdonosok közti megállapodás feltételeit a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozza meg.*”

A Határozat I. 2. sz. mellékletében az Örmester utca is szerepel.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 70/2016. (II. 17.) határozatában (a továbbiakban: Határozat II.) úgy döntött, hogy az útszabályozás eltörlésével feleslegessé vált, telekalakítás során kialakuló ingatlanrészek visszaadására vonatkozóan megindult eljárások – a jogszabályváltozások miatt megnövekedett költségekből adódó fedezethiány miatt – kerüljenek felfüggesztésre, kivéve, ha az útszabályozással érintett ingatlan tulajdonosa valamennyi költség megfizetését vállalja. A feleslegessé válás tényét és az érintett ingatlanrész visszaadásának feltételeit a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, a tulajdonosok közti megállapodás feltételeit a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság határozza meg. (3. sz. melléklet)

A Főépítész tájékoztatása szerint a „Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) 11. § (5) bekezdése szerint:

- (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben*
- a) az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,*
 - b) a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,*
 - c) a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,*

- d) az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
 e) a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
 f) közérdeket nem sért.

A KÉSZ 11. § (5) a), c), d), e), f) pontjára tekintettel a kérdéses 100365 hrsz.-ú közterület Örmester utca 5. előtti telekrésze összevonható a 100349 helyrajzi számú ingatlannal a telekrész átminősítéséről a KÉSZ folyamatban lévő módosítása során gondoskodunk.”

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda tájékoztatása szerint: „Az Örmester utca 5. számú 100349 hrsz.-ú ingatlan telekhatár módosítása jelenleg látóköriünkben lévő beruházást nem gátol.” (4. sz. melléklet)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (8) bekezdése szerint „A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.”

A Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzői Kabinet 2020. 09. 03-án véleményt adott ki a lejegyzett területrészek visszaadására vonatkozóan, az „érintett tulajdonos” fogalmának tisztázására. Ebben foglaltak szerint – ha korábban a területet kártalanítás nélkül jegyezték le - a visszaadás során javasolja figyelembe venni azt a szempontot, hogy ha a lejegyzéssel érintett tulajdonos személye a lejegyzés óta nem változott, akkor a tulajdonos részére térítés nélkül kell visszaadni, ha a lejegyzés óta tulajdonosváltozás történt, úgy érdemes lenne különbséget tenni a tulajdonszerzés fajtái között, míg öröklés esetén az új tulajdonos részére a térítésmentes visszaadás indokolható lehet, úgy adásvétel útján tulajdont szerző esetében a jogalap nélküli gazdagodás miatt az új tulajdonos kedvezőbb helyzetbe hozatala már aggályokat vethet fel. (5. számú melléklet)

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tanúsága szerint a jelenlegi egyik tulajdonos szülőjétől jegyezték le a 21 m² területet út kialakítása céljára, a Budapest Főváros XVI. ker. Tanács V.B. Műszaki Osztálya 1981. 10.12. én kelt, 3319/81 sz. határozata alapján. Kártalanítást nem fizettek, mivel az igénybe vett terület a telek területének 1/5-ét nem haladta meg (1964. évi III. tv. 17. § (1) bekezdés és 18. § (1) bekezdés). (6. sz. melléklet)

Az útlejegyzést a Fővárosi Kerületek Földhivatala 1982.02.24-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlan az édesanya tulajdonában volt, amelynek egy részét a fiának adta ajándékozással és ugyanezzel a dátummal, ugyanabban a szerződésben a menyének adásvétellel 1982.02.09. napján kelt bejegyző határozat szerint.

A terület visszaadásához telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges, amely költségekkel jár ezeket azonban az Önkormányzat nem köteles viselni, így azokat a Kérelmezőknek kell viselnie.

A jogi helyzet felmérést követően megállapítható, hogy a Kérelmezők a területet több mint 40 éve használják. Az út lejegyzés és a 100349 hrsz.-ú ingatlan tulajdonos változása közel egy időben történt. A Kérelmezők az elbirtoklásra pert indíthatnak. Ha az Önkormányzat a terület kiürítésére peres eljárást kezdeményez, akkor a kerítés és a közművek áthelyezését az Önkormányzatra terhelheti a bíróság.

Ezért javaslom ebben az esetben a 21 m² területrész térítésmentes visszaadását a jelenlegi tulajdonosok részére, azzal a feltétellel, hogy Kérelmezőknek kell viselni a telekalakítási eljárás teljes költségét.

A tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság az előterjesztést abból a célból tárgyalja, hogy a feleslegessé váló ingatlanrész pontos nagyságát, a feleslegessé válás tényét és az érintett ingatlanrész visszaadásának feltételeit a határozati javaslat alapján meghatározza.

Tekintettel arra, hogy a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság az előterjesztést 2023. június 12-én 14.00 órától tárgyalja, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 2023. június 12-én 9.00 órától tárgyalja, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság döntése csak abban az esetben léphet hatályba, ha a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a visszaadás feltételei mellett dönt.

Kérem a tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság **megállapítja** a Budapest XVI. kerület, Örmester utca 5. szám alatti, 100349 hrsz.-ú ingatlan esetében, hogy a 100365 hrsz.-ú ingatlanból - a korábban a 100349 hrsz.-ú ingatlanból közterület céljára lejegyzett - 21 m² területű ingatlanrész az útszabályozások eltörlésével feleslegessé vált. A 100365 hrsz.-ú, 5158 m² területű ingatlanból 21 m² területű ingatlanrész a 100349 hrsz.-ú ingatlan szélességű szakaszon csatolható vissza.

Határidő: 2023. június 12. GPB ülés

Felelős: Szatmáry László

Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság elnöke
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2023. időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

- 1. sz.: kérelem – *Zártan kezelendő (nyilvánosságra hozatala esetén anonimizálni szükséges)*
- 2. sz.: térkép
- 3. sz.: Kt. határozatok
- 4. sz.: Főépítész és a KFI tájékoztatója
- 5. sz.: Jegyzői Kabinet véleménye
- 6. sz.: Lejegyzés igazolására szolgáló iratok - *Zártan kezelendő (nyilvánosságra hozatala esetén anonimizálni szükséges)*