

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 2022. május 17-én tartandó ülésére
Készítette: Bárányné dr. Sas Tímea vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat az útszabályozások eltörlésével érintett, közterület céljára lejegyzett területrész visszaadására (Budapest XVI. kerület, József utca 95.)

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A Budapest XVI. kerület, József utca 95. szám alatti, 109493 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Kérelmező) megkereséssel élt az Önkormányzat felé, amelyben előadta, hogy a telket 1964-ben 200 négyszögöl mérettel vásárolták meg a szülei, az ingatlan jelenlegi mérete már csak 634 m². Az ügyfél a telek eredeti méretének helyreállítását, az ingatlana elé eső terület visszaadását kéri. (1. sz. melléklet)

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 109494 hrsz-ú 118 m² területű, közterület megjelölésű ingatlan. Ennek a közterületi ingatlannak a fele (59 m²) esik a 109493 hrsz-ú ingatlan elé. Jelenleg a József utca 95. szám alatti ingatlan kerítése a többi kerítéssel egyvonalban áll. (2. sz. melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 377/2008. (VII. 2.) Kt. 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 a József utca is szerepel.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 70/2016. (II.17.) Kt. 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) alapján a 109494 hrsz. alatti ingatlan Lke-1/XVI/SZ3 jelű kertvárosias lakóterület közepes telekméretű szabadonálló beépítésű övezetbe tartozik, így elkülönül a 109666 hrsz-ú József utcától. A kialakult utca szélessége

– kerítések vonala – és a 109666 hrsz. alatti közterület tényleges használata, valamint a területi besorolása lehetővé teszi a 109494 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú földrészlet egy részének – 109493 hrsz. alatti ingatlan szélességű szakasza - a tárgyi ingatlanhoz való csatolását.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda tájékoztatása szerint a 109493 hrsz-ú ingatlan telekhatár módosítása a jelenleg látókörükben lévő beruházást nem gátol. (4. sz. melléklet)

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (3) bekezdése szerint *„A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet.”*

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 tulajdonosváltás 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. sz. melléklet)

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tanúsága szerint a Kérelmező, jelenlegi tulajdonos örökléssel szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. A Kérelmező által – annak igazolására, hogy korábban kártalanítás nélkül jegyezték le a szülei által vásárolt ingatlanból a területrészt – becsatolt régi tulajdoni lap bejegyzése szerint 1968.05.02-án Budapest Főváros Tanácsa XVI. ker. Építési és Közlekedési Osztályának 620/1968. sz. határozata alapján 16 négyszögöl területet, közterülethez való hozzájegyzés végett lejegyzett, az ingatlan területét a lejegyzés folytán 184 négyszögöltre igazította ki. (6. sz. melléklet)

A Tanács VB határozat nem áll rendelkezésre, azonban a korábbi hasonló témakörű, de más ingatlant érintő előterjesztés kapcsán benyújtott Budapest XVI. kerületi Tanács VB által kiadott határozatokból az derült ki, hogy kártalanítást nem fizettek, amennyiben az igénybe vett terület a telek területének 1/5-ét nem haladta meg (1964. évi III. tv. 17. § (1) bekezdés és 18. § (1) bekezdés). Jelen esetben az igénybe vett terület nem haladta meg a telek területének 1/5-ét.

Dr. Jakab János ügyvéd úr állásfoglalást adott arra vonatkozólag, hogy a jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a Kérelmező esetében indokolt lehet-e a lejegyzett területrész térítés nélküli visszaadása és elfogadható-e a tanácsi határozat bejegyzése annak igazolásra, hogy az érintett tulajdonos kártalanítást nem kapott a lejegyzéséért. Az ügyvéd úr 2022. május 2-án kelt állásfoglalása szerint:

„Budapest Főváros Tanácsa XVI. ker. Építési és Közlekedési Osztályának 620/1968. sz. határozata alapján 16 nöl területet teljes valószínűséggel ingyenesen került lejegyzésre és így alakult ki a 109494 hrsz-ú 118 m² területű, közterület megjelölésű ingatlan, amely a XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi.

A lejegyzett ingatlanból a 109493 hrsz-ú ingatlan előtti területrész, a mostani 118 m² önkormányzati tulajdon fele, vagyis 59 m², amely vonatkozásában a visszaadás jogszabályi feltételei véleményem szerint fennállnak.

Megállapítható az is, hogy a 109493 hrsz-ú ingatlan jelenlegi tulajdonosa a Kérelmező örökléssel szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, így a visszaadásra jogosult személynek minősül.

A terület visszaadásához telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges, amely költségekkel jár ezeket azonban az Önkormányzat nem köteles viselni, így azokat a Kérelmezőnek kell viselnie.” (7. sz. melléklet)

A Képviselő-testület a Határozat I.-ben megteremtette a lehetőséget a József utca megjelölésével a feleslegessé váló területrész forgalomképesé nyilvánításának, azonban a továbbiakban a záradékolt telekalakítási vázrajz alapján az érintett konkrét helyrajzi számú közterületi ingatlanrész forgalomképesé történő átminősítéséről a Képviselő-testület egyedi határozata szükséges.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság az előterjesztést 2022. május 16-án tárgyalja abból a célból, hogy a feleslegessé váló ingatlanrész pontos nagyságát, a feleslegessé válás tényét és az érintett ingatlanrész visszaadásának feltételeit a Határozat I. és Határozat II. alapján meghatározza.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság határozatának figyelembevételével a térítésmentes visszaadás tárgyában hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága **hozzájárul** a Budapest XVI. kerület, József u. 95. szám alatti, 109493 hrsz-ú ingatlan esetében, a 109494 hrsz-ú ingatlanból (a 109493 hrsz-ú ingatlan szélességű szakaszon) az útszabályozások eltörlésével feleslegessé vált, korábban a 109493 hrsz-ú ingatlanból közterület céljára lejegyzett 59 m² területű ingatlanrésznek a jelen előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő kérelmező, érintett tulajdonos (a továbbiakban: Kérelmező) részére történő térítésmentes visszaadásához **azzal a feltétellel**, hogy

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

- **és azzal**, hogy a záradékolt telekalakítási vázrajz birtokában a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-

testülete dönt az érintett ingatlanrész forgalomképessé nyilvánításáról.

Egyúttal felhatalmazza a polgármestert a szükséges nyilatkozatok és megállapodás aláírására.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
elnöke
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2022. időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

- 1. sz.: kérelem – *Zártan kezelendő (nyilvánosságra hozatala esetén anonimizálni szükséges)*
- 2. sz.: tulajdoni lap, térképrajz
- 3. sz.: Kt. határozatok
- 4. sz.: Főépítész és a KFÜI tájékoztatója
- 5. sz.: Jegyzői Kabinet véleménye
- 6. sz.: tulajdoni lapok
- 7. sz.: ügyvédi állásfoglalás – *Zártan kezelendő (nyilvánosságra hozatala esetén anonimizálni szükséges)*