

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE**

*Készült a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 2022. május 16-án 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 Kerületfejlesztési és Üzemeltetési 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, az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok, a 23/1993. (VII.6.) Ök. rendelet alapján az útszabályozás eltörlésével feleslegessé vált, telekalakítás során kialakuló, magántulajdonú ingatlanokkal szomszédos részét forgalomképpé 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 területrészt, 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.” (6. sz. melléklet)

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

A tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság az előterjesztést abból a célból tárgyalja, hogy a feleslegessé váló ingatlanrészt pontos nagyságát, a feleslegessé válás tényét és az érintett ingatlanrészt visszaadásának feltételeit a Határozat I. és Határozat II. alapján meghatározza.

A Gazdasági és Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 2022. május 17-én tárgyalja, amelynek során a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság határozatának figyelembevételével döntést hoz a térítésmentes visszaadás tárgyában.

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság **megállapítja** a Budapest XVI. kerület, József u. 95. szám alatti, 109493 hrsz-ú ingatlan esetében, hogy a 109494 hrsz-ú ingatlanból - a korábban a 109493 hrsz-ú ingatlanból közterület céljára lejegyzett - 59 m² területű ingatlanrészt az útszabályozások eltörlésével feleslegessé vált. A 109494 hrsz-ú 118 m² területű ingatlanból 59 m² területű ingatlanrészt a 109493 hrsz-ú ingatlan szélességű szakaszon csatolható vissza.

Határidő: 2022. május 17. GPB ülés

Felelős: Szatmáry László

Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság elnöke
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2022. időbélyegző szerint

Ács Anikó
2022.05.12 14:30:04
+02'00'

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)*

2022-01-17

Tisztelt Vagyongazdálkodó iroda !

Bárányné Dr. Sas Tímeáva folytatott előzetes telefonos konzultáció kapcsán kerestem meg Önöket .

1964.VII.22.-én szüleim megvásárolták az alábbi ingatlant. (12277 számú határozat)

Budapest, XVI. kerület József utca 95. jelenlegi HRSZ.:109493

Az ingatlan eredeti mérete 200 négyszögöl, azaz 719,3302 m²

Eredeti helyrajzi száma az ingatlanak: 2295

Csatolva az eredeti helyszínrajz, mely készült 1965.10.12.

A megoldatlan helyzet.

Előzmény :

A fenti ingatlan 2021.09.30.-án eladásra került, melyet egy külföldi állampolgár vásárolt meg. A külföldi állampolgárnak ingatlan szerzéshez, közigazgatási hatósági engedélyezési eljárást kellett indítania, amit elutasítottak.

Indoklasként előadták, hogy az ingatlan kerítése fizikailag rossz határon van, ezzel jogilag, önkormányzati érdeket sért.

Mivel az ingatlan eredeti tulajdonosai már elhunytak, így csak a fellelt iratok alapján tudtunk utána kutatni a tényeknek.

Amint látható egy " gumi " telekről van szó.

A tények:

(1964-1965) eredeti mérete a teleknek 200 négyszögöl, azaz 719,3302 m² amikor a vásárlás történt.

(1976) a telek már csak

653 m²

(2021) 09.30.-án már csak

634 m² , jelenlegi tulajdoni lap szerint

Amint látható a ingatlan területe, rohamosan csökken, mindenféle magyarázat, és értesítés nélkül. Matematikailag egyik számadatot sem magyarázza semmi, mint látható mindegyik, egy teljesen más értéket képvisel.

Jelenlegi rendezetlen állapotok :

Mint kiderült az ingatlan előtt egy (továbbá a szomszédos ingatlan előtt) egy osztatlan önkormányzati tulajdon található (minősítése számunkra rejtély), aminek területe állítólag 118 m². Mivel méreteket nem tudunk, így vélelmezhetően mindkét telek nagysága teljesen egyforma, ezáltal az önkormányzati tulajdont képező egy-egy telekre eső rész területe 59 m². Amennyiben ezekkel a számokkal számolunk, ezáltal sem derül ki, hogy a fenti eredetileg 719,3302 m² -ből miképpen lesz nára, mindössze 634 m².

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2022. 01. 11.
10/1098-01/2022	
Előadó:	Előző:

A neten fellelhető digitális térképi adatbázis kapcsán teljesen értelmetlenül állunk az eset előtt, mivel semmi nem magyarázza, hogy két telek előtti önkormányzati tulajdon, hogy került oda, mi lenne a célja, rendeltetése (semmi nem indokolja, jelenleg is teljesen értelmetlen) , hogy került le a magántulajdonról milyen módon és mikor, amennyiben ez hivatalos úton történt.

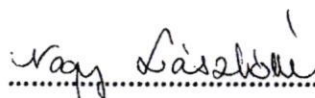
Javaslat :

A fentiek alapján kérnénk a telek eredeti területének helyreállítását, mivel ezt valamikor szüleink megvásárolták, kifizették. Így ezen területnek visszaadásával helyre állnának a jogi határok, a terület rendezetté válna, és az új tulajdonosok is megkaphatnák a tulajdonukhoz való jogukat .

Várom mihamarabbi válaszukat .

Penc, 2022. 01. 09.

Köszönettel, tisztelettel:

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Nagy Lászlóné', written over a horizontal dotted line.

Nagy Lászlóné

Melléklet: 1 db helyszínrajz (1965)

Helyszínrajz

7
6

1100/67

(8292 196.5)

A XVI. ker. /R. szentmihály/ József

tel.
utca
ter.

..... szám
..... szám

2295

..... hrsz. telekről készült

A telek nagysága 200,00 n-öl

A telek szabályozás szempontjából rendezve nincs.

~~A telek érintő szabályozás és beépítés mód hatósági tárgyalás alatt áll.~~

~~A telek érintő szabályozás még nincs megállapítva.~~

A helyszínrajz a keltezés időpontjában való állapotot tünteti fel a nyilvántartás adatai alapján, s kiadása nem szünteti meg a hatóságok jogát a szabályozás és beépítés megváltoztatására.

Építési övezet:

176

5000

6

sz. szelvény

tervez.

helyszínrajz

Nyilv. felj.

Budapest

196.5

október

hó 12. n.




1967.

február

10

csoport

Jelmagyarázat

telekhatár	-----
sz. telekhatár	-----
javasolt telekhatár	-----
szabályozási vonal	-----
terhelendő szabályozási vonal	-----
beépítési mód	-----
park határa	-----
kötelező elokert	-----
Évezetihatár	-----
meglévő épület (fénymáscsát, v. fekete tus)	
beépítendő épület (sárga tus)	
tervezett épület (fénymáscsát, v. piros tus)	

3018/7	2293	2277/6
3017	2295	13
3016/1	2296	14
72		

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/S4317/2022

2022.02.16

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 109494 helyrajzi szám

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

122 (m2) törölő határozat:35/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

- Kivett közterület

0

118

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/01.07./

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 74314/3/2012/12.04.12

Vezetékjog

1 m2 területre, VMB-207/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Minerva Térinformatikai Rendszer
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata**



Méretarány:60



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 17.210/1/2009

Budapest, 2022 február 16

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

NAPIREND: 9. Javaslat az útszabályozások eltörlésével érintett közterületi ingatlanok átminősítésére
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:

377/2008. (VII. 2.) Kt.

A Budapest, Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 közötti megállapodás feltételeit a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozza meg.

Határidő: 2008. július 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
Anosin László jegyző

(21 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Anosin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelesül



Budapest, 2009. augusztus 27.

2. sz. melléklet az útszabályozások eltörlésével érintett közterületi ingatlanok
átminősítése tárgyú előterjesztéshez

Állás u.
Monoki u.
Rákosi út
Nagyvárad u.
Dobó u.
Szilas patak u.
Béla u.
Baross u.
Timúr u.
Szent Korona u.
Mátyás király u.
Thököly út
Batthyány u.
Szolnoki út
Körvasút sor
Rákospalotai határút
János u.
Rákóczi u.
József u.
Margit u.
Rigó u.
Sasvár u.
Örmester u.
Batsányi u.
Batthyány I. u.
Kenéz u.
Arany János u.
György u.
Jávorfal u.
Ida u.
Árpádföldi út
Rozsos u.
Istráng u.
Budapesti út
Kőszirt u.
Georgina u.
Rózsalevél u.
Piros rózsza u.
Vidámvásár u.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

a 2016. február 17-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom u. 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 3. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND:

9. Útszabályozások eltörlésével érintett közterületi ingatlanok ügye, javaslat a 193/2010. (IV.14.) Kt. határozat módosítására
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT: 70/2016. (II. 17.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 193/2010. (IV. 14.) Kt. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, 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 közötti megállapodás feltételeit a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság határozza meg.

Határidő: 2016. február 17.

Felelős: Kovács Péter polgármester”

Határidő: 2016. február 17.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(15 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelélül:

dr. Sulcz Andrea
Jegyzői Kabinetvezető
Budapest, 2016. február 18.



NAPIREND: 14. Útszabályozások eltörlésével érintett közterületi ingatlanok ügye
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:

193/2010. (IV. 14.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, 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 utcaszakaszon (saroktól-sarokig) levő valamennyi tulajdonosra eső összes költség megfizetését vállalják.

Határidő: 2010. április 14.

Felelős: Kovács Péter polgármester

10/1098/2022 Bue!



Főépítész

Iktatószám: 1/3718-02/2022

Ügyintéző: Lászlófy Kinga

Telefon: 4011-500

Tárgy: 1161 Budapest XVI. kerület,
József utca 95. sz. 109493 hrsz. alatti
ingatlan ügye

Hivatkozási szám: 10/1098/2022

Fejlesztő Kertváros

10/1098-5/2022
Dr. S.T.

Budapest XVI. Kerület Önkormányzata
Vagyongazdálkodási Iroda

Dr. Köles Zsuzsanna

Helyben

Bue! S. T.
Handwritten
2022-03-09

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) ök. rendelete (továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletét képező övezeti térkép szerint a (109494) hrsz. alatti ingatlan Lke-1/XVI/SZ3 jelű – kertvárosias lakóterület közepes telekméretű szabadonálló beépítésű építési övezetbe tartozik, így elkülönül a (109666) helyrajzi számú József utcától. A kialakult utca szélessége - kerítések vonala - és a (109666) hrsz. alatti közterület tényleges használata, valamint a terület övezeti besorolása lehetővé teszi a (109494) hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú földrészlet egy részének - a 109493 hrsz. alatti ingatlan szélességű szakasza - a tárgyi ingatlanhoz való csatolását.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2022. 03. 02.

Tisztelettel

Tóth Miklós
mb. főépítész



10/1098/2022



Fejlődő Környezet

**Budapest XVI. kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda**

Cím 1163 Bp., Havashalom u. 43. II. e. 8.

Telefon 40 11 674

Fax:

E-mail keruletfejleszt@bp16.hu

Ügyintéző Furdan Mária

Ügyiratsz. 11- 1509/5/2022 sz

www.bp16.hu

Tárgy Ütlejegyzés kérése

Dr. Köles Zsuzsanna

irodavezető

Vagyonhasznosítási Iroda

Handelman
2022-03-03

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
2022. MÁRCIUS 1.	
10/1098-4/2022	10 mell.
EKadobu dr. S.T.	Eld. sz.


Tisztelt Irodavezető Asszony!

Budapest József utca 95. sz. alatti 109493 hrsz-ú ingatlan telekhatár módosítása, jelenleg látókörünkben lévő beruházást nem gátol.

A visszaszabályozás a jelenlegi Kerületi Építési Szabályzatnak viszont nem felel meg, mert a visszamaradó útterülete nem éri el a 12,0 méter szélességet. Továbbá nem felel meg az utca közlekedésben betöltött szerepének OTÉK által előírt előírásnak.

Budapest, 2022. március 1.

Köszönettel:


Furdan Mária
irodavezető

2011. évi CXCVI. 22(3)

J. J. J. J. J.



Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzői Kabinet

Ügyintéző: dr. Tili Annamária
Telefon: 06 1 401 1519

Tárgy: bizottsági előterjesztéssel kapcsolatos
vélemény (Mátyás király utca,
lejegyzett terület rész visszaadása)

Címzett: Kovács Péter
polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Kérem az útszabályozások eltörlésével érintett, közterület céljára lejegyzett terület rész visszaadására (Mátyás király utca)” tárgyú, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság, valamint a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság részére előkészített bizottsági előterjesztésekkel kapcsolatban az alábbi jogi véleményről tájékoztatom.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 27. § (8) bekezdése értelmében:

„(8) 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 bizottsági előterjesztések jogi koordinációja során nehézségekbe ütközött az „érintett tulajdonos” fogalmának tisztázása. Értendőek-e alatta:

- a) kizárólag az „eredeti” tulajdonosok, **akiktől** a területet **korábban** lejegyezték, **vagy**
- b) a feleslegessé vált közterületet **a visszaadás időpontjában érintett** tulajdonosoknak kell vételre felajánlani, vagy térítés nélkül visszaadni, függetlenül attól, hogy „eredeti” tulajdonosok, vagy tulajdonszerzés miatt időközben „érintetté” váltak.

Mivel az „érintett tulajdonos” fogalmát a jogszabály nem tisztázza és a bírói joggyakorlat sem alakított ki ezzel kapcsolatos állásfoglalást, ezért – álláspontunk szerint – jogvita esetén a bíróság a **saját** értelmezése alapján alakítaná ki a fogalom pontos tartalmára vonatkozó álláspontját.

Fentiek figyelembevételével – kormányhivatal kisajátítási ügyekben jártas szakemberével egyeztetve – az ügyben az alábbi véleményt fogalmazzuk meg.

I.

Problémákat vethet fel, hogy az Étv. hivatkozott bekezdése a vételre történő felajánlás és a térítés nélküli visszaadás tekintetében ugyanazt a személyi kört: az „érintett tulajdonos” fogalmát használja.

Míg az előbbi esetben életszerűbb lehet az új, az ingatlanszerzésben feltehetően érdekelt(ebb) tulajdonos megkeresése, úgy – véleményünk szerint – a kvázi kárpótlási jellegű, térítés nélküli visszaadás (ezzel éppen ellenkezően) inkább a korábbi, a lejegyzéssel érintett tulajdonost kellene, hogy megilletse, egyebek mellett az alábbi okok miatt.

Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan tulajdonjogi helyzetében a lejegyzést követően változás állt be, úgy a közterület új tulajdonos részére történő térítés nélküli visszaadása felvetheti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglalt jogalap nélküli gazdagodás esetét.

Ez különösen azokban az esetekben lehet aggályos, ha a lejegyzésben érintett korábbi tulajdonos a vagyonvesztést követően a kisebb területűre csökkent ingatlanát feltehetően kedvezőtlenebb piaci áron kényszerült a most „kárpótolni” szánt új tulajdonos részére eladni.

II.

A jogirodalom a lejegyzést a kisajátítás egyik speciális eseteként tartja számon, hiszen ebben az esetben is tulajdonelvonás történik, ezért az analógia módszerének segítségével érdemes figyelembe venni a kisajátításra vonatkozó jogszabályokat is.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 35. § (3) bekezdése szerint:

„(3) Amennyiben a kisajátítás célja a (2) bekezdésben meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja, örököse) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.”

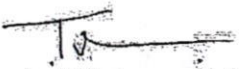
Tekintettel arra, hogy a kisajátításra vonatkozó jogszabály egyértelműbben fogalmaz, vagyis az „érintett” tulajdonos helyett a „korábbi” tulajdonost nevezi meg, így első körben indokoltnak tűnik a lejegyzés esetében is a korábbi tulajdonos megkeresése.

A fentiekben vázolt problémák, analógiák alapján a Mátyás király utcában történt útszabályozások eltörlésével érintett, közterület céljára lejegyzett területrészek visszaadása során megfontolásra javasoljuk az alábbi szempontok figyelembevételét.

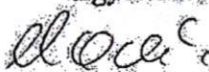
1. Amennyiben az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, és a lejegyzéssel érintett tulajdonos személye a lejegyzés óta nem változott, úgy azt a tulajdonos részére térítés nélkül kell visszaadni.
2. Amennyiben az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, és a lejegyzés óta tulajdonosváltás történt, úgy – álláspontunk szerint – érdemes lenne különbséget tenni a tulajdonszerzés fajtái szerint: míg ugyanis öröklés esetén az új tulajdonos részére történő térítésmentes visszaadás indokolható lehet, úgy az adásvétel útján tulajdont szerző esetében – a jogalap nélküli gazdagodás miatt – az új tulajdonos kedvezőbb helyzetbe hozatala már aggályokat vethet fel. Ezekben az esetekben javasoljuk a kisajátításra vonatkozó szabályok és eljárásrend analóg alkalmazását.

Budapest, 2020. szeptember 3.

Tisztelettel:


dr. Tili Annamária
jogi és önkormányzati referens

Egyetérték:


dr. Csomor Ervin
jegyző

... dr. Balczó I. egyetelen

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/157206/2022

2022.05.11

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 61

Belterület 109493 helyrajzi szám

1161 BUDAPEST XVI.KER. József utca 95.

Szélső: 409197/ 2021.11.04

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Seudin Florin Gorgis sz.név: Seudin Florin Gorgis
a.név: Dawood Wardi cím: IRAK, 44001, ERBIL, Ashti Street 007.

Haszonélvezeti jog törlése iránti kérelem, Lasztóczy Imréné sz.név: Pósa Margit a.név:
Fórisz Julianna cím: 1161 BUDAPEST XVI.KER. József utca 95.

I. RÉSZ

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 lakóház, udvar, egyéb épület

II. RÉSZ

633

0.00

6. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 178322/1/2002/01.11.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Nagy László Andrásné

sz.név: Lasztóczy Éva

szül. : 1963

a.név : Pósa Margit

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. József utca 95.

7. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 108939/1/2006/06.04.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Nagy László Andrásné

sz.név: Lasztóczy Éva

szül. : 1963

a.név : Pósa Margit

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. József utca 95.

8. tulajdoni hányad: 3/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 74778/1/2008/08.07.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Nagy László Andrásné

sz.név: Lasztóczy Éva

szül. : 1963

a.név : Pósa Margit

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. József utca 95.

Folytatás a következő lapon

Bizonyság erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/157206/2022

2022.05.11

Szektor : 61

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 109493 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 392043/1/2020/20.12.14

jogcím: öröklés 215544/1993/1993.11.08

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Nagy László Andrásné

sz.név: Lasztóczy Éva Teréz

szül. : 1963

a.név : Pósa Margit

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. József utca 95.

lakcímváltozás.

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 350636/1/2003/03.11.10

Özvegyi jog

utalás: II /3-4.

jogosult:

név : Lasztóczy Imréné

sz.név: Pósa Margit

szül. : 1939

a.név : Fóris Julianna

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. József utca 95.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 74778/1/2008/08.07.21

Holtig tartó használati jog

utalás: II /8.

jogosult:

név : Lasztóczy Imréné

sz.név: Pósa Margit

szül. : 1939

a.név : Fóris Julianna

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. József utca 95.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1967
1968
9320
408

6.	C.6.sorsz.a. jelzalogjog biztosítására elid. és terhe- lési tilalom áll fenn az Orsz. Takarékpénztár javára	
7.	Érk.: 1968. május 2-án. 9320.sz.a. A Budapest Fővárosi Tanácsa XVI. ker. Építési és Közl. osztályának 620/1968.sz. határozata és a csa tolt T-15684.tisz.terrajz alapján a telekkönyvi betéttség, az A.1.sorsz.a.2295.hrsz.ingatlant leje- gyezte,	
8.	a térrajznak megfelelően a térrajzon A/-val jelölt 16.n.öl területet, közterülethez való hozzájegyzés végett lejegyzett,	
9.	az A.1.sorsz.a.ingatlan területét a lejegyzésfoly- tán 184.n.öl-re igazította ki.	

BUDAPEST FŐVÁROS LEVÉLTÁRA

10 / 1098 / 2022 31

dr. Jakab János
ügyvéd

Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat
Vagyongazdálkodási Iroda

dr Köles Zsuzsanna
Irodavezető
részére

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2022. MÁJ. 03
10 / 1098 - 8 / 2022db mell.	
Előadó:	Budapesti Előadó: Előszám:

Tisztelt dr Köles Zsuzsanna!

Nagy Lászlóné, a Budapest XVI. kerület, József utca 95. szám alatti, 109493 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megkereséssel élt az Önkormányzat felé, amelyben előadta, hogy a telket 1964-ben 200 négyszögöl mérettel vásárolták a szülei (Lasztóczy Imre és Lasztóczy Imréné), az ingatlan jelenlegi mérete már csak 634 m². Kéri a telek eredeti területének helyreállítását.

Ezen kérelemhez kapcsolódóan az állásfoglalásomat kérte, amelyet az alábbiak szerint alakítottam ki:

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.”

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 területrészt, 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 Nagy Lászlóné 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.

Álláspontomat összegezve a kérelem 59 m² tekintetében teljesíthető, amennyiben a kérelmező a szükséges dokumentumokat (telekalakítási vázrajz és megállapodás) saját költségén elkészítteti és a kapcsolódó telekalakítási eljárást lefolytatja.

Budapest, 2022. május 02.

Tisztelettel:

dr. Jakab János
ügyvéd

Dr. Jakab János
ügyvéd
KASZ: 36062144
1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. I/113.
adószám: 56125577-2-42
telefon: 471-0800, fax: 471-0801
e-mail: jakabj69@t-online.hu
mobil: 06-30-9489-539

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

Egyeztető lap
Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság

Előterjesztést készítette:

Bárányné dr. Sas Tímea
2022.05.10 15:47:46 +02'00'

Szakmai szempontból ellenőrizte:

Digitálisan aláírta: Dr. Köles
Zsuzsanna
Dátum: 2022.05.10 15:58:27 +02'00'

Pénzügyi szempontból ellenőrizte:

Digitálisan aláírta: Nyíriné Kovács Ildikó
Dátum: 2022.05.11 10:10:58 +02'00'

Jegyzői Iroda részéről ellenőrizte:

Digitálisan aláírta: Dr. Tili Annamária
Dátum: 2022.05.12 15:24:15 +02'00'