



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI FŐOSZTÁLY

dr. Dombóvári
Csaba

Digitálisan aláírta: dr.
Dombóvári Csaba
Dátum: 2025.06.19
13:56:17 +02'00'

Iktatószám: BP/1008/00028-25/2025.
Ügyintéző: dr. Nadabán Gergely
Telefonszám: 06-1-795-8760
E-mail: nadaban.gergely@bfkh.gov.hu
Tárgy: a Budapest XVI. kerület 110761 hrsz.
alatti ingatlan kisajátítási ügye

Kérelmező: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
(1163 Budapest, Havashalom u. 43.)
Kérelmező jogi képviselője: dr. Jakab János ügyvéd (1165 Budapest, Veres Péter út 105–107. 1/113.)
Tulajdonos: Bogyó Kitti (1161 Budapest, Szent Korona u. 78.)
Vezetékg jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72–74.)
Végrehajtási jogosult: Díjbeszedő Faktorház Zrt. (1117 Budapest, Budafoki út 107–109.)
Jelzálog jogosult: OTP Jelzálogbank Zrt. (1138 Budapest, Váci út 135–139. D. ép.)
Végrehajtó 1: dr. Csabai Dóra öbv. (1067 Budapest, Teréz krt. 41. 1. 1.)
Végrehajtó 2: dr. Balogh Ágnes öbv. (1042 Budapest, Kemény Gusztáv u. 6. II. 5.)
Tárgyi ingatlan: Budapest XVI. ker. 110761 hrsz.
Szakértő: DANEL Kft. (1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A. II. 16.)

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) hatáskörében, a főispán megbízásából eljárva meghozom az alábbi

HATÁROZATOT

Az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72–74.) vezetékgjogával, az OTP Jelzálogbank Zrt. (1138 Budapest, Váci út 135–139. D. ép.) jelzálogjogával, a Díjbeszedő Faktorház (1117 Budapest, Budafoki út 107–109.) végrehajtási jogával terhelt, Bogyó Kitti, született Bogyó Kitti (születési hely és idő: Kaposvár, 1991. 06. 22., an.: Horváth Ágnes, lakóhely: 1161 Budapest, Szent Korona u. 78.) 1/1 arányú tulajdonában álló, Budapest XVI. kerület, belterület, kivett lakóház, udvar megjelölésű, 110761 hrsz. alatti 746 m² alapterületű ingatlanból, 39 m² területet Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat javára terület- és településrendezés célra

kisajátítok.

Kötelezem Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatot, mint kérelmezőt (a továbbiakban: Kérelmező), hogy a határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül a kisajátításért megállapított 3.420.222,-Ft-ot, azaz hárommillió-négyszázhuszezer-kétszázhuszonkettő forintot az alábbiak szerint fizesse meg:

- Bogyó Kitti, született Bogyó Kitti (születési hely és idő: Kaposvár, 1991. 06. 22., an.: Horváth Ágnes, lakóhely: 1161 Budapest, Szent Korona u. 78.) 1/1 arányú tulajdoni hányadára tekintettel 3.420.222,-Ft-ot, azaz hárommillió-négyszázhuszezer-kétszázhuszonkettő forintot, az OTP Jelzálogbank Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Váci út 135–139. D. ép.; adószám: 12715574-4-44; cégjegyzékszám: 01-10-044659; statisztikai számjel: 12715574-6492-114-01) jelzálogjogára való figyelemmel a Pesti Központi Kerületi Bíróság letétkezelőjének számlájára való utalással.

Felhívom a Kérelmező figyelmét, hogy a kártalanítási összeg a határozat véglegessé válásával esedékessé válik és ettől az időponttól a kifizetés napjáig késedelmi kamat jár. Amennyiben a fenti kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, végrehajtásra kerül sor.

A Kérelmezőnek az ingatlant a kisajátítás céljára 2027. december 31. napjáig fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot határozatlan ideig biztosítania kell.

Elrendelem a Budapest XVI. kerület 110761 hrsz. alatti 746 m² alapterületű ingatlannak a 110761/1 hrsz. alatti 707 m² és a 110761/2 hrsz. alatti 39 m² ingatlanokra történő megosztását a K-90936 ttsz-ú kisajátítási terv alapján.

A megosztást követően

- a 110761/1 hrsz. alatti 707 m² terület, az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjogának fenntartásával az eredeti tulajdonos tulajdonába;
- a 110761/2 hrsz. alatti 39 m² terület az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjogának fenntartásával, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerül.

A határozat véglegessé válásával a kisajátított ingatlan tulajdonjoga a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatra száll át, a tulajdonosi jogok gyakorlója Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat.

A határozat véglegessé válása után felhívom a BFKH Földhivatali Főosztályát annak érdekében, hogy a kisajátított ingatlan 1/1 arányú tulajdonosaként, kisajátítás jogcímén Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatot jegyezze be, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból a kisajátítási eljárás megindításának tényét és az elidegenítési tilalomra vonatkozó feljegyzést törölje.

A kisajátított ingatlant a kártalanításra jogosult a kártalanítási összeg megfizetését követő 60. napon köteles a Kérelmező birtokába bocsátani.

Tájékoztatom a kártalanításra jogosultat, hogy a jelen határozatban megállapított kártalanítás összege adó- és illetékmentes, azonban ezen összeg az általános forgalmi adót tartalmazza.

Az egyéb eljárási költség mértékéről és viseléséről külön döntésben rendelkezem.

Felhívom a Kérelmező figyelmét, hogy a kártalanítási összeg megfizetését a teljesítéstől számított 8 napon belül köteles igazolni a BFKH felé.

A határozat a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti a BFKH elleni kereset indításával. A pert a Kérelmező ellen is meg kell indítani. A Fővárosi Törvényszéknek címzett keresetlevelet a BFKH-nál a határozat közlésétől számított 15 napon belül lehet benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19. §-a alapján a jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) igénybevételével nyújthatja be a keresetlevelet. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya. A bíróság a keresetet tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Pervesztés esetén a felperes köteles a BFKH költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

I. A Kérelmező a rendelkező részben megjelölt ingatlan részleges kisajátítása iránt terjesztett elő kérelmet 2024. április 2. napján, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pont és a 4. § (1) bekezdés c) pontjára hivatkozva. Kérelmét azzal indokolta, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú melléklete közút kialakítását írja elő.

Megállapítottam, hogy a Kstv. 28. § (1) bekezdése alapján a törvény 2-5. §-ában meghatározott célok és feltételek, valamint a kisajátítás e törvényben foglalt egyéb feltételei fennállnak. A Tulajdonossal megállapodás nem jött létre.

Tekintettel arra, hogy a Kérelmező a kérelméhez nem csatolta a Kstv. 24. § (5) bekezdésében előírt kötelező mellékleteket, ezért a BFKH a BP/1008/03127-5/2024. számú végzésével hiánypótlásra hívta fel a Kérelmezőt, a hiánypótlás elmulasztására vonatkozó jogkövetkezményekről való tájékoztatással egyidejűleg.

A Kérelmező, a rá vonatkozó határidőn belül 2024. október 30. napján eleget tett a hiánypótlásra felhívó végzésben foglaltaknak, mellékelve az eljárás lefolytatásához szükséges iratanyagot.

Tekintettel arra, hogy a kisajátítás jogalapját jogszabály – a KÉSZ, mint önkormányzati rendelet – tartalmazza, ezért a BFKH a kisajátítás közérdekűségét a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően a továbbiakban nem vizsgálta.

Megállapítottam továbbá, hogy a Kstv. 2. § c) pontja alapján terület- és településrendezés, továbbá a 4. § (1) bek. c) pontja szerinti megvalósítása érdekében a tárgyi ügyben kezdeményezett kisajátítási eljárás közérdeket szolgál.

Figyelemmel a Kstv. 2. § c) pontjára és a 4. § (1) bekezdésének c) pontjára, megállapítottam, hogy a kisajátítás iránti kérelem jogalap tekintetében megalapozott.

A BFKH a Kstv. 25. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a 2024. november 12. napján kelt BP/1008/03127-9/2024. számú végzésével felhívta a BFKH Földhivatali Főosztályt (a továbbiakban: Földhivatal) a kisajátítási eljárás megindítása tényének és az elidegenítési tilalom Tárgyi ingatlanra vonatkozó feljegyzése tekintetében, melynek a Földhivatal a 393682/2/2024. számú határozatával eleget tett.

A BFKH a 2024. november 12-én kelt BP/1008/03127-10/2024. számú végzésével felhívta a Kérelmezőt az egyéb eljárási költségek megfizetésével kapcsolatban, tekintettel arra, hogy a Kérelmező ezen összeget a kérelem benyújtásával egyidejűleg nem előlegezte meg. Jelzett felhívásnak eleget téve, a Kérelmező a BFKH letéti számlájára az előleget megfizette.

A szakvélemény elkészítése céljából, a Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján a BFKH a 2024. november 12. napján, a BP/1008/03127-11/2024. számon kelt végzéssel DANEL Kft. igazságügyi szakértő (a továbbiakban: Szakértő) kirendelésére, valamint helyszíni szemle és kisajátítási tárgyalás kitűzésére került sor. A Szakértő feladata – helyszíni szemle megtartásával – a kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása, a kisajátítással kapcsolatos költség megállapítása, illetőleg a Tulajdonosnak járó kártalanítás összegére vonatkozó javaslatlétel volt.

A Kérelmező jogi képviselője 2024. december 18. napján tett beadványában tájékoztatta a kisajátítási hatóságot a Kérelmező jogi képviseletének ellátásáról, mellékelve a szabályszerű ügyvédi meghatalmazást.

A Szakértő 2025. január 6. napján benyújtotta a szakvéleményét – csatolva az igazságügyi szakértői díjjegyzéket is –, melyet a BFKH a BP/1008/00028-2/2025. számú irattal megküldött a felek részére. Az igazságügyi szakértői vélemény megállapításaira a felek a kisajátítási tárgyaláson szóban, valamint írásban is észrevételeket tehettek.

A BFKH 2025. január 16. napján kisajátítási tárgyalást tartott, melyen a DANEL Kft. igazságügyi szakértő képviseltében Krusniczky Katalin Anikó, a Kérelmező jogi képviseletében dr. Balogh László István jelentek meg.

A tárgyaláson a Szakértő fenntartotta a szakvéleményében foglaltakat, a tárgyaláson való megjelenés költségeit nem igényelte. Dr. Balogh László István előadta, hogy a szakértői véleményben foglaltakat a Kérelmező elfogadja, azonban a vízóraakna bontását nem vállalja. Amennyiben a kártalanításra jogosult a vízóraakna bontását nem végzi el a kártalanítási összeg kifizetését követő 60. napon belül, akkor az abból eredő bontási költségeket érvényesítik a kártalanításra jogosult tulajdonossal szemben.

A BFKH a BP/1008/00028-5/2025. számú végzésével felhívta dr. Csabai Dóra önálló bírósági végrehajtót, hogy nyilatkozzon a 078.V.1347/2019/7. számú végrehajtási számon, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés összegéről, a végrehajtással terhelt személyről és a végrehajtó letéti számlájának számáról.

Dr. Csabai Dóra önálló bírósági végrehajtó a 078.V.1347/2019/95. számú átirattal tájékoztatta a BFKH-t, hogy a jelzett számú követelés éremben befejezésre került, ezért nincs szükség a Kstv. 8. § (5) bekezdés alkalmazására.

A BFKH a BP/1008/00028-6/2025. számú végzésével felhívta a jelzálogjog jogosult OTP Jelzálogbank Zrt.-t, hogy a döntés közlésétől számított 8 napon belül nyilatkozzon a jelzálogjoggal biztosított követelés összegéről, a követeléssel terhelt személyről, illetve hogy hozzájárul-e a kártalanítás összegének a tulajdonos részére történő kifizetéséhez.

Tekintettel arra, hogy a jelzálogjogosult nyilatkozata a BP/1008/00028-6/2025. számú végzésben foglalt határidőig nem érkezett be, ezért BFKH a BP/1008/00028-6/2025. számú végzésével felhívta dr. Balogh Ágnes önálló bírósági végrehajtót, hogy nyilatkozzon a 100.V.1730/2022/15, a 100.V.0540/2023/14, illetve a 100.V.0485/2024. számú végrehajtási számon, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés összegéről, a végrehajtással terhelt személyről és a végrehajtó letéti számlájának számáról.

A jelzálogjog jogosultja 2025. január 31. napján, – postai úton – beadványt nyújtott be, melyben megjelölte a jelzálogjoggal biztosított követelés összegét és a követeléssel terhelt személyt. A jelzálogjog jogosultja nyilatkozott továbbá arról, hogy nem járul hozzá a tulajdonos részére történő kifizetéshez.

Dr. Balogh Ágnes önálló bírósági végrehajtó 2025. február 6. napján beérkezett 100.V.0540/2023/69 és a 100.V.1730/2022/63 számú irattal tájékoztatta a kisajátítási hatóságot, hogy a jelzett végrehajtási ügyek befejezésre kerültek.

Dr. Balogh Ágnes önálló bírósági végrehajtó tájékoztatta továbbá a BFKH-t, a 100.V.1594/2024/64, a 100.V.1235/2024/60., illetve a 100.V.0485/2024/60. számú iratokkal, hogy Bogyó Kitti tulajdonossal szemben továbbra is követelése áll fenn.

Erre tekintettel a BFKH megállapítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az OTP Jelzálogbank Zrt. jelzálogjog jogosult követelése sorrendben megelőzi dr. Balogh Ágnes önálló bírósági végrehajtó 100.V.1594/2024/64, 100.V.1235/2024/60., 100.V.0485/2024/60. számon bejegyzett, illetve a Díjbeszedő Faktorház Zrt. – jelen határozat keletkezésének időpontjában – széljegyen lévő követeléseit. Továbbá, mivel a jelzálogjoggal biztosított követelés összege meghaladja a kártalanítás összegét, ezért a Kstv. 8. § (4) bekezdése értelmében, a kártalanítás teljes összegét bírósági letétbe szükséges helyezni a rendelkező részben foglaltak szerint.

A Kérelmező 2025. április 10. napján benyújtott KFI–8/2025 (III.25.) számú Polgármesteri Határozatában hozzájárul az ingatlanhoz tartozó vízóra akna, kisajátítási eljárást követően kialakuló 110761/2 helyrajzi számon kialakuló közterületen történő fennmaradásához.

A Tulajdonos 2025. április 11. napján benyújtott nyilatkozatában kijelenti, hogy a vízóra áthelyezésére nem tart igényt és hozzájárul annak a kisajátítást követően kialakuló területrészen történő fennmaradásához.

A Kérelmező 2025. június 19. napján benyújtotta a BFKH részére a Fővárosi Vízművek (a továbbiakban: Társaság) 1000052220057 iktatószámú nyilatkozatát, melyben a Társaság álláspontja szerint a 1161 Budapest XVI. kerület Szent Korona utca 78. szám előtt található akna a közterületi akna kritériumnak megfelel, annak közterületen maradása ellen nem emel kifogást.

II. A kérelem jogalapja és a kártalanítás összege tekintetében az alábbiak állapíthatók meg.

A Tárgyi ingatlan kisajátítására a hatályos szabályozási terv szerinti közút kialakítása érdekében van szükség. Megállapítottam, hogy a Kstv. 2. § c) pontjában, 3. § (1) bekezdésének b) pontjában és 4. §

(1) bekezdésének c) pontjában foglaltak alapján kisajátításnak van helye. A kisajátítási kérelem és mellékletei megfelelnek a Kstv. 24. § (5) bekezdésében meghatározott feltételeknek.

Figyelemmel volt a BFKH továbbá arra is, hogy a Kérelmező nyilatkozatában foglaltak szerint az ingatlant a kisajátítás céljára felhasználja és a kisajátítási cél szerinti használatot határozatlan ideig folytatja.

Tekintettel arra, hogy a kisajátítás iránti kérelemben megjelölt célkitűzést (terület- és településrendezés) önkormányzati rendelet, a helyi építési szabályzat írja elő, tehát jogszabályon alapul, ezért a BFKH nem vizsgálja a kisajátítás közérdekűségét.

A kisajátítással érintett ingatlan Budapest XVI. kerület a Szent Korona utca és a Batthyány utca sarkán helyezkedik el. A telken egy földszint + emelet szintszámú lakóház található, de azt a kisajátítás nem érinti. A kisajátítás alá eső területen van az ingatlanhoz tartozó vízóraakna, melynek áthelyezése szükséges.

Az ingatlan egész területe az Fővárosi Rendezési Szabályzat szerint, Lke–1 kertövezetbe sorolt.

A rész kisajátítással érintett ingatlanra a „Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról” van érvényben. A rész kisajátításra eső terület Köu–4/XVI (meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület) övezet. Az ingatlan visszamaradó része LKE–1/XVI/SZ3 övezeti. A kisajátításra kerülő terület a 2024. 01. 18.-tól hatályos KÉSZ-ben szerepel először, mint Köu–4/XVI övezet, korábban az egész ingatlan LKE–1/XVI/Sz3 övezeti volt. Mivel a közérdekű cél érdekében került sor az átsorolásra, ezért a rész-kisajátítás alá eső terület értékét a Szakértő a korábbi, lakóövezeti besorolás alapján állapította meg.

A Szakértő kiemeli, hogy a visszamaradó területen értékcsökkenés nem következik be. Az ingatlan telekmérete a kisajátítást megelőzően sem érte el az övezetben előírt 800 m²-es telekméretet, illetve a szabályozás a 800 m²-es telekméretnél hozzáfűzi, hogy „elhelyezkedéstől függően változó”. A visszamaradó terület eredeti funkciójának betöltésére alkalmas marad.

A Kstv. 9.§ (3) bekezdés a) pontja és a kisajátítási ügyekben kialakult bírói gyakorlat szerint a kisajátítással érintett ingatlanok értékének meghatározására elsősorban az összehasonlító ingatlanforgalmi adatok alkalmasak. Az összehasonlító adatok keresése során arra kell törekedni, hogy az összehasonlításra felhozott ingatlanok és a Tárgyi ingatlan minél több azonos vagy hasonló adottsággal rendelkezzenek, míg az eltérő adottságok miatt, illetőleg összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiányában a Kstv. 9.§ (3) bekezdésének b) pontja szerint korrekciók alkalmazása lehet indokolt.

A 16/2010. (XI.8.) KK vélemény 1. pontja kimondja, hogy főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult – a kisajátítás időpontjában fennálló – forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe.

Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

A Szakértő a szakvéleményében a NAV-tól kapott ingatlanra vonatkozó adatokból, **13 db** összehasonlító ingatlan adatait vette figyelembe a fajlagos négyzetméter ár meghatározásánál. Az adatszolgáltatásban szereplő tényleges adásvételi adatok 2023 és 2024 évek voltak, melyre tekintettel a Szakértő időbeli korrekciót alkalmazott. A felhasznált összehasonlító ingatlanok a szakértői véleményben:

Az 1. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 93.540 Ft/m². A Szakértő az ingatlan méretére tekintettel + 15%-os, a forgalmas utcák, ingatlan intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 93.540 Ft/m².

A 2. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 87.487 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, az ingatlan méretére +10%-os, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 96.236 Ft/m².

A 3. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 87.500 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a közművekre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 96.250 Ft/m².

A 4. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 108.040 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 108.040 Ft/m².

Az 5. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 67.437 Ft/m². A Szakértő az ingatlan méretére tekintettel – 15%-os, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 64.066 Ft/m².

A 6. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 110.403 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, az ingatlan méretére tekintettel – 10%-os, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 99.362 Ft/m².

A 7. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 91.912 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, az ingatlan méretére tekintettel – 15%-os, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 78.125 Ft/m².

A 8. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 119.691 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, az ingatlan méretére tekintettel – 15%-os, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 101.737 Ft/m².

A 9. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 82.592 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 82.592 Ft/m².

A 10. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 65.380 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 58.842 Ft/m².

A 11. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 87.467 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a közművekre tekintettel +5%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 91.841 Ft/m².

A 12. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 89.437 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 89.437 Ft/m².

A 13. összehasonlító ingatlan fajlagos átlagára 80.000 Ft/m². A Szakértő az adásvétel idejére tekintettel +5%-os időbeli, az ingatlan méretére tekintettel – 15%-os, a beépíthetőségre tekintettel +10%-os, a közművekre tekintettel +5%-os, a környezetre tekintettel +10%-os, a forgalmas utcák intimitására tekintettel – 15%-os korrekciót alkalmazott. Az összegzett korrekciós ár 80.000 Ft/m².

A Szakértő által megállapított átlagos korrigált fajlagos ár: 87.698 Ft/m².

Az elvonásra kerülő földterület értéke tehát $39 \text{ m}^2 \times 87.698 \text{ Ft/m}^2 = 3.420.222,-\text{Ft}$.

A műszaki kár értéke:

A BFKH álláspontja szerint a Kstv. 9. § (3) bekezdését a Kstv. 9. § (1) bekezdésével együtt kell alkalmazni. Az elengedhetetlen teljes kártalanítás nem csak az ingatlan értékére, hanem vele egy sorban más olyan felépítményi értékre is ki kell, hogy terjedjen, aminek elvonása révén a tulajdonost vagyoni hátrány éri. Ebből eredően a teljes kártalanítás elemeként vizsgálni kell az ingatlan forgalmi értékét, valamint a kisajátítással érintett vízóraaknát is.

Figyelemmel azonban arra, hogy a felek az eljárás alatt egyezséget kötöttek a vízóraakna tekintetében és amelynek közterületen való maradása ellen a Fővárosi Vízművek sem emelt kifogást, ezért a BFKH a döntéshozatal során figyelembe veszi a benyújtott nyilatkozatokat és nem állapít meg műszaki kárt a vízóra elbontására és áthelyezésére.

Mindezekre figyelemmel a BFKH a kártalanítási értéket összesen 3.420.222,-Ft-ban állapítja meg.

A Kstv. 21. § (2) bekezdése szerint a kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni. A kifizetés a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján történik. Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni.

A Kstv. 8.§ (4) bekezdése szerint, ha a kisajátított ingatlanon jelzálogjog állt fenn, a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában a pénzbeli kártalanítás – a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig – a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni.

Figyelemmel az OTP Jelzálogbank Zrt. jelzálogjogosult nyilatkozatára, Bogyó Kitti Tulajdonos részére megállapított kártalanítási összeg kifizetését a Pesti Központi Kerületi Bíróság letétkezelőjének számlájára való átutalással rendelem el.

A Kstv. 21.§ (3) bekezdése kimondja, hogy a kisajátítást kérő a kifizetési kötelezettségét akkor teljesíti, amikor a pénzforgalmi számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató a pénzforgalmi számlát a kártalanítás összegével megterheli vagy a (6) bekezdésben meghatározott esetekben a kisajátítást kérő a kártalanítási összeget bírósági letétbe helyezi.

A bíróságon kezelt letétekről szóló 27/2003. (VII. 2.) IM rendelet 14. § (2) bekezdése szerint „a letevőnek a kisajátítási eljárás szabályai szerint lefolytatott eljárás keretében megállapított kártalanítási összeget a kártalanítási per lefolytatására illetékes bíróság székhelyén működő járásbíróság (Budapesten a Pesti Központi Kerületi Bíróság) letétkezelőjének kell befizetni vagy a bírói letéti számlára átutalni”.

A Kstv. 27. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a tulajdonos, valamint az ingatlant használó legkésőbb a tárgyaláson nyilatkozik arról, hogy az ingatlant – a 29. §-ban foglalt végső határidőre figyelemmel – mennyi időn belül képes birtokba bocsátani”.

A Kstv. 29. § (6) bekezdés a) pontja szerint „a kisajátított ingatlan elhagyására kötelezett az ingatlant a kártalanítás, valamint a megtérítés megfizetését követően, a kisajátítási határozatban meghatározott időpontig köteles a kisajátítást kérő részére birtokba bocsátani”. Ugyanezen jogszabályhely (7) bekezdése a következőképpen rendelkezik: „a birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a (6) bekezdés szerinti időpontot követő legfeljebb 2 hónapos, építmény nélküli ingatlan esetében legfeljebb 1 hónapos határidőt állapíthat meg. A kisajátítási hatóság ennél hosszabb határidőt is megállapíthat, ha ebben a felek megállapodtak, vagy ha az a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzéséhez szükséges”.

Tekintettel arra, hogy a Kstv. 29. § (2) bekezdése szerint a kártalanítás összegét a kisajátítási határozat véglegessé válását követő 15 napon belül kell a kérelmezőnek megfizetnie, továbbá figyelemmel arra, hogy a birtokba adás időpontjára vonatkozóan a Tulajdonos nyilatkozatot nem tett,

ezért **a birtokba adás időpontjaként a kártalanítási összeg kifizetését követő 60. napot jelöltem meg.**

A BFKH felhívja a felek figyelmét, hogy a Kstv. 21/A. § (1) bekezdése szerint „a kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett – az ingatlan tulajdonjogának elvonásáért, az ingatlanon fennálló jogok megszűnéséért, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért járó kártalanításon felül – köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően

a) a költözködés,

b) üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében

ba) az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,

bb) a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint

c) az a) és b) pontban foglaltakon túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése

miatt a kártalanításra jogosultnál – a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 90 napon belül – felmerült indokolt és igazolt költséget [az a)–c) pontokban szereplő költségek a továbbiakban együtt: járulékos költség]”.

Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése szerint „a kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett kivételesen indokolt esetben 90 napon túl felmerült járulékos költség megtérítésére is kötelezhető, ha a kártalanításra jogosult igazolja, hogy a költségek önhibáján kívül merültek fel 90 napon túl. A költségek felmerülésének időpontja ebben az esetben sem lehet későbbi, mint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 6. hónap”.

A BFKH az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 56. § (1) bekezdése alapján a határozat végleges másolati példányát a szakértőknek hivatalból megküldi.

Tájékoztatom a feleket, hogy a Kstv. 33. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási határozat véglegessé válása után a határozatot a kisajátítást kérő, valamint az ingatlanügyi hatóság részére – részleges kisajátítás esetén utóbbi részére a kisajátítási tervet is mellékelve – meg kell küldeni. Ha a kisajátított ingatlanra végrehajtási jog volt bejegyezve, a határozatot az ügyben eljáró bírósági végrehajtóval, vagy a végrehajtást foganatosító egyéb szervvel is közölni kell. **A határozat véglegessé válásáról a többi ügyfelet a kisajátítási hatóság a honlapján történő közzététellel értesíti.**

III. A kártalanítási összeg kifizetéséről a Kstv. 21. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel határoztam. A Kérelmezőt ugyanezen § (4) bekezdése alapján tájékoztattam a kártalanítási összeg esedékességéről és a késedelmi kamatról.

A határozat véglegessé válása után az illetékes ingatlanügyi hatóságot a Kstv. 33. § (1) bekezdése alapján hívom fel.

A kisajátítási cél szerinti használat időtartamát a Kstv. 35. § (2) bekezdés alapján a kisajátítási kérelemben foglaltakra és a kisajátítási cél jellegére figyelemmel foglaltam határozatba.

A Kstv. 33. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a végleges határozatot az adó helyesbítése, illetőleg kivetése céljából az illetékes helyi adóhatóságnak is meg kell küldeni”.

Határozatomat a korábban hivatkozott, valamint az alábbi jogszabályhelyek alapján hoztam meg: az eljárás megindulásakor hatályos, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 80. § (1) bekezdése, 81. § (1) és (2) bekezdése.

A BFKH hatásköre a Kstv. 22. § (2) bekezdésén, illetékessége a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdésén, valamint a 46. § (2) bekezdésén alapul.

A határozat elleni fellebbezést az Ákr. 116. § (1) bekezdése zárja ki. A közigazgatási per lehetőségére, valamint a kereset előterjesztésének módjára az ügyfél figyelmét az Ákr. 112. § (1), 114. § (1) és 116. § (1) bekezdése, a Kstv. 32. §-a, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló

2017. évi I. törvény 12. § (1) bekezdése, a 13. § (1) bekezdés a) pontja, 39. §-a, továbbá a Dáptv. 19. §-a alapján hívtam fel.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Dombóvári Csaba
főosztályvezető

A határozatról értesülnek:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat | - elektronikus úton |
| 2. dr. Jakab János ügyvéd | - elektronikus úton |
| 3. Bogyó Kitti | - elektronikus úton |
| 4. ELMŰ Hálózati Kft. | - elektronikus úton |
| 5. Díjbeszedő Faktorház Zrt. | - elektronikus úton |
| 6. OTP Jelzálogbank Zrt. | - elektronikus úton |
| 7. dr. Csabai Dóra öbv. | - elektronikus úton |
| 8. dr. Balogh Ágnes öbv. | - elektronikus úton |
| 9. Irattár | |

Véglegessé válás után a véglegesített határozatot kapja:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 10. dr. Jakab János ügyvéd | - elektronikus úton |
| 11. BFKH Földhivatali Főosztály | - belső futár útján papír alapon |
| 12. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
(adóhatóság) | - elektronikus úton |
| 13. DANEL Kft. igazságügyi szakértő | - elektronikus úton |

Molnár Péter E.V.
2151 Fót, József Attila utca 18.
Nyt.sz.: 53044925

M.sz.: 130/2020



A kisajátítást kérő neve, címe:

Budapest XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom utca 43.

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2020. Október 19.



2048993300002020

Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Aláírás: 652257

Fót, 2020. október 15.

Készítő és minőséget tanúsító:
Molnár Péter

Molnár Péter földmérő mérnök

Földmérő igazolvány száma: 8079/2019

Ingatlan-rendezői minősítés száma: 1827/2003

Kamarai nyilvántartási szám: GD-T 13-11205

MOLNÁR PÉTER E.V.
Földmérő mérnök
2151 Fót, József Attila u.18.
Adószám: 69343436-1-33

MOLNÁR PÉTER
földmérő mérnök
ing.rend.mln.sz.: 1827/2003
GD-T 13-11205

Budapest XVI.
belterület

A másolat az eredeti okirattal
megegyezik.

2024 FEBR 19.



Su
vizsgáló

TERÜLETKIMUTATÁS

110761 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

K-90936



A helyrajzi számú és a területkimutatás helye.
Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi
adatbázis tartalmával megegyezik.
Ez a záradék a kelezesétől számított egy évig hatályos, későbbi
felhasználás előtt a területkimutatást újból záradékolni kell.

2020 DEC 07.

Budapest, 2020.....hó.....nap

Záradékoló:

Ingatlan-rendezői minősítés száma:



Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés		
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m ²	Kat. jövő. AK.fillér	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv.ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	alrészlet			terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK.fillér	terület ha.m ²			Kat. Jöv. AK.fillér
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
1	Vezetékjog 71 m2 területnagyságra 71402/2/2012 VMB-288/2011 Jogosult: Elmű Hálózati Kft.	110761		kivett lakóház, udvar		0.0746		110761/1		kivett lakóház, udvar				0.0707			Vezetékjog 39 m2 területnagyságra 71402/2/2012 VMB-288/2011 Jogosult: Elmű Hálózati Kft.
								(110761/2)									
Összesen:					0.0746					0.0039		0.0707					