

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere

ELŐTERJESZTÉSE

**a Pénzügyi Bizottság 2010. június 17-i
és a Képviselő-testület 2010. június 23-i üléseire**

Ügyiratszám: XI/40-26/2010.

Tárgy: Előirányzat átcsoportosítása kisajátítási eljárásból származó kártalanítási összegek kifizetésére (Budaörs, Rézvirág utcában lévő 7557, 7558, 7610/1, 7610/2 helyrajzi számú ingatlanokból az utcaszabályozáshoz szükséges területek, valamint a Farkasréti út 6. szám alatti ingatlan 9/100 résztulajdoni hányada)

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 12. § (3) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2003. (XI.10.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 16. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

I. Rézvirág utcában lévő 7557, 7558, 7610/1, 7610/2 helyrajzi számú ingatlanokból az utcaszabályozáshoz szükséges területek

Budaörs Város Önkormányzata a 2007. március 30-án kelt levelében kérelmezte a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivataltól a Budaörs, Rézvirág utcában lévő 7557, 7558, 7610/1, 7610/2 helyrajzi számú ingatlanokból az útszabályozáshoz szükséges területek kisajátítását. A kérelemben az Önkormányzat lenyilatkozta, hogy a kisajátítási eljáráshoz szükséges pénzügyi fedezettel rendelkezik.

A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal a 2010. május 12-én, a május 19-én és a május 20-án kelt határozataival közlekedés közérdekű célra kisajátította Budaörs Város Önkormányzata javára a fenti ingatlanok 46, 53, 26 és 17 m² nagyságú részét.

A határozatokban az Államigazgatási Hivatal kötelezte az Önkormányzatot, mint Kérelmezőt, hogy a határozatok jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kártalanításként fizessen meg a Tulajdonosok részére:

7557 hrsz.	összesen 2.036.800,- Ft-ot,
7558 hrsz.	összesen 2.771.250,- Ft-ot,
7610/1 hrsz.	összesen 1.293.400,- Ft-ot,
7610/2 hrsz.	összesen 730.400,- Ft-ot.

Összesen 6.831.850,- Ft

A határozatok a közléssel jogerőssé váltak. A kártalanítási összegeket a területek birtokbaadásának napjáig, 2010. június 7-ig meg kellett fizetni.

II. Budaörs, Farkasréti út 6. szám alatti, 11 helyrajzi számú ingatlan 9/100 résztulajdoni hányada

Budaörs Város Önkormányzata a 2009. január 22-én kelt levelében kérelmezte a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivataltól a Budaörs, Farkasréti út 6. szám alatti, 11 helyrajzi számú ingatlan Kun Sándor tulajdonát képező 9/100 résztulajdoni hányadának kisajátítását az Esze Tamás utcai Általános Iskola bővítése céljából. (Az ingatlan 91/100 résztulajdoni hányada már önkormányzati tulajdonban van.) A kérelemben az Önkormányzat lenyilatkozta, hogy a kisajátítási eljáráshoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll. Az Államigazgatási Hivatal által kirendelt

igazságügyi szakértő 4.980.500,- Ft összegre értékelte az ingatlanrészt. Az eljárás még folyamatban van, azonban ha a Hivatal úgy határoz, hogy kisajátítja a fenti ingatlanrészt, akkor az Önkormányzatnak ki kell fizetnie a határozatban foglalt – általában a szakértő által meghatározott – kártalanítási összeget.

A Pénzügyi Iroda 2010. júniusi tájékoztatása szerint a kártalanítások fedezetére szolgáló Kisajátítás, kártalanítás, ingatlanrendezés elnevezésű (402 000,50 kód) kereten Budaörs Város Önkormányzatának 2010. évi Költségvetésében 5.000.000,- Ft van előirányozva, melyből az idei évben már 2.139.200,- Ft kifizetésre került. (A korábbi években éppen a folyamatban lévő kisajátítási eljárások miatt mindig több tízmillió forint került betervezésre, 2008. évben 55 millió Ft, 2009. évben 40 millió Ft. 2010. évben is 30 millió Ft volt a javasolt előirányzat.) Az előirányzaton megmaradt 2.860.800,- Ft összeg nem elegendő az összesen 6.831.850,- Ft kártalanítási összeg kifizetésére.

Fentiek alapján **javasoljuk, hogy a Rézvirág utcai ingatlanrészek vonatkozásában a határozattal már megállapított összesen 6.831.850,- Ft-ból a fedezettel nem rendelkező 3.971.050,- Ft kártalanítási összeg és a Farkasréti út 6. szám alatti ingatlan vonatkozásában várható 4.980.500,- Ft kártalanítási összeg kifizetésére az Önkormányzat csoportosítson át Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2010. (II.15.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2010. évi Költségvetésének 5. számú melléklet I.1. Ingatlanvásárlás (üzleti célú) (401 000,50 kód) előirányzatról 10.000.000,- Ft-ot az I.3. Kisajátítás, kártalanítás, ingatlanrendezés elnevezésű (402 000,50 kód) előirányzatra.**

Melléklet:

- 4 példány határozat

Határozati javaslat a Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Rézvirág utcai ingatlanrészeknek és a Farkasréti út 6. szám alatti, 11 helyrajzi számú ingatlan 9/100 résztulajdoni hányadának kisajátítása vonatkozásában a kártalanítási összegek kifizetésére csoportosítson át Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2010. (II.15.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2010. évi Költségvetésének 5. számú melléklet I.1. Ingatlanvásárlás (üzleti célú) (401 000,50 kód) előirányzatról a megíúsult Budaörs, Ostor utca 7. szám alatti, 1588 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására biztosított fedezetből 10.000.000,- Ft-ot az I.3. Kisajátítás, kártalanítás, ingatlanrendezés elnevezésű (402 000,50 kód) előirányzatra.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2010. (II.15.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2010. évi Költségvetésének módosításához szükséges intézkedések megtételére.

A határozathozatal az SZMSZ 54. § (2) bekezdése értelmében **egyszerű többséggel**, és az Ötv. 12. § (6) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Rézvirág utcai ingatlanrészeknek és a Farkasréti út 6. szám alatti, 11 helyrajzi számú ingatlan 9/100 résztulajdoni hányadának kisajátítása vonatkozásában a kártalanítási összegek kifizetésére átcsoportosít Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2010. (II.15.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2010. évi Költségvetésének 5. számú melléklet I.1. Ingatlanvásárlás (üzleti célú) (401 000,50 kód) előirányzatról a megíúsult Budaörs, Ostor utca 7. szám alatti, 1588 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására biztosított fedezetből 10.000.000,- Ft-ot az I.3. Kisajátítás, kártalanítás, ingatlanrendezés elnevezésű (402 000,50 kód) előirányzatra.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2010. (II.15.) ÖKT rendeletével elfogadott Budaörs Város Önkormányzata 2010. évi Költségvetésének módosításához szükséges intézkedések megtételére.

A határozathozatal az SZMSZ 32. § m) pontja alapján **minősített többséggel**, az Ötv. 12. § (6) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Pénzügyi Iroda

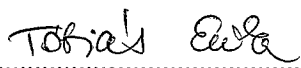
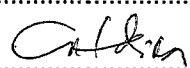
Budaörs, 2010. június 9.


.....
Wittinghoff Tamás
polgármester 4

Az előterjesztést készítette: Főépítési Iroda

2010 JÚN 11

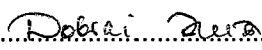
Ügyintéző: Tóbiás Erika


.....

.....

Irodavezető: Csík Edina

Látta:

Vagyongazdálkodási Csoport: Dobrai Zsuzsanna

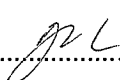

.....

.....

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:


.....

.....

Jegyző: Dr. Bócsi István



20100521-1024-028158-1-00

HIVATAL

mrkh.hu

l@kmrkh.hu

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Fax: 235-1733

e-mail: hatosag@kmrkh.hu

Tárgy: a Budaörs Rézvirág utca szelesítésével érintett Budaörs
7558. hrsz. alatt felvett ingatlan kisajátítási ügye

Ügyiratszám: 40-1545/15/2010
Ügyintéző: Dr. Fehér Edina
Tel.: 328-5814

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.)
Kérelmezett ingatlan: Budaörs 7558. hrsz. alatt felvett, 741 nm alapterületű, kőett lakóház és udvar
megjelölésű ingatlan
Tulajdonos: Szarka László és Szarka Lászlóné (2040 Budaörs, Bimbó u. 52.)
Szakértő: Maczó Györgyné
Az eljárás megindulásának napja: 2007. április 12.

Iktatva: 2010. MÁJ 21.

Szám: XI-40-16

A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében
eljárva meghozom az alábbi

HATÁROZATOT.

A Kérelmezett ingatlanból 46 nm-t a 91-1/2007. munkaszámú kisajátítási terv alapján a Kérelmező javára közlekedés közérdekű célra kisajátítok.

Egyidejűleg kötelezem a Kérelmezőt, hogy a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kártalanításként fizessen meg

- Szarka László (lakcím: 2040 Budaörs, Bimbó u. 52.) Tulajdonosnak 670.000. Ft-ot, azaz hatszázhetvenezer forintot a terület kisajátításáért, 92.000. Ft-ot, azaz kilencvenkétezer forintot a zöldkárért, valamint 256.400. Ft-ot, azaz kétszázötvenhatezer négyszáz forintot költségként, azaz összesen 1.018.400. Ft-ot, azaz egymillió tizennyolcezer négyszáz forintot, továbbá
- Szarka Lászlóné (lakcím: 2040 Budaörs, Bimbó u. 52.) Tulajdonosnak 670.000. Ft-ot, azaz hatszázhetvenezer forintot a terület kisajátításáért, 92.000. Ft-ot, azaz kilencvenkétezer forintot a zöldkárért, valamint 256.400. Ft-ot, azaz kétszázötvenhatezer négyszáz forintot költségként, azaz összesen 1.018.400. Ft-ot, azaz egymillió tizennyolcezer négyszáz forintot.

Felhívom a Kérelmező figyelmét, hogy a kártalanítási összeg a határozat jogerőre emelkedését követő naptól nyomban esedékessé válik, és ettől az időponttól késedelmi kamat jár, továbbá arra, hogy amennyiben a fenti kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, a jogosultak kérelmére végrehajtásra kerül sor.

A határozat jogerőre emelkedésével a kisajátított 7557/2. új hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlan tehermentes tulajdonjoga Kérelmezőre száll át.

Az ingatlan birtokba adásának időpontja: 2010. június 7. napja 10.00. óra.

A birtokbaadás céljából felhívom a Kérelmezőt, hogy képviselője útján jelenjen meg az ingatlanon. Felhívom a figyelmet arra, hogy a Kérelmező jelenléte nélkül az ingatlant nem lehet birtokba adni. Tájékoztatam a Tulajdonosokat, hogy távollétük a birtokbaadást nem akadályozza.

A Kérelmező figyelmét felhívom továbbá arra, hogy az ingatlan birtokba adására csak a kártalanítási összeg kifizetését követően kerülhet sor.

A határozat jogerőre emelkedése után megkeresem a Budakörnyéki Földhivatalt annak érdekében, hogy a "kisajátítási eljárás megindítása" feljegyzést törölje, és a kisajátított ingatlanrész 1/1 arányú tulajdonosaként a Kérelmezőt jegyezze be.

A határozat a közléssel jogerős, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti a Hivatal elleni kereset indításával. A pert a Kérelmező ellen is meg kell indítani. Az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei bírósághoz (Fővárosi Bíróság/Pest Megyei Bíróság) címzett keresetlevelet a Hivatalnál a határozat közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya. A felperes kérheti a per tárgyaláson kívüli elbírálását. A bíróság a keresetet peres eljárásban, nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el. A bíróságnak az első tárgyalás napját úgy kell kitűznie, hogy az legkésőbb az iratoknak a bírósághoz való érkezését követő hatvan napon belül megtartható legyen. A bírósági eljárás illetékköteles. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

I. A Kérelmező a Kérelmezett ingatlant érintően a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 4. § f) pontja alapján közlekedés közérdekű célra kisajátítási eljárást kezdeményezett a Hivatalnál. Kérelmében előadta, hogy a Rézvirág utca szélesítése érdekében a Kérelmezett ingatlan területéből 46 nm tulajdonjogának megszerzése szükséges. Előadta továbbá, hogy a Rézvirág utca gyűjtőút jellegű, 9 utcához csatlakozik, emellett öt kisebb utca megközelíthetősége kizárólag ebből az utcából lehetséges.

A rendelkezésre álló iratok áttanulmányozását követően a Hivatal a kisajátításért járó kártalanítási összeg megállapítása érdekében 2009. szeptember 4. napján kelt B-14380/3/2009. számú végzésével Szakértőt rendelt ki. Ezzel egyidejűleg kisajátítási tárgyalás kitűzésére is sor került. A Szakértő feladata helyszíni szemle megtartásával a Kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása, a visszamaradó rész kisajátítása indokoltságának vizsgálata, a kisajátítással kapcsolatos értékvesztés és költség megállapítása, illetőleg a Tulajdonosoknak járó kártalanítás összegére vonatkozó javaslattétel volt.

A Szakértő a szakvéleményt határidőre elkészítette, azt a felek megismerhették, majd a szakvélemény megállapításaira a kisajátítási tárgyaláson szóban, valamint írásban is észrevételeket tehettek. Az tényállás tisztázásának elhúzódása miatt a szakvélemény aktualizálására is sor került, amely során a Szakértő a szakvéleményének érvényességi idejét – figyelemmel arra, hogy álláspontja szerint az ingatlan értékében változás nem következett be - 2010. október 16-áig meghosszabbította.

A Hivatal az ügyben 2009. október 28. napján tartott kisajátítási tárgyalást, amelyen megjelentek a Tulajdonosok, valamint a Kérelmező jogi képviselője. A Kérelmező jogi képviselője a szakvéleményben foglaltakat elfogadta, a Tulajdonosok azonban a javasolt kártalanítási összeg tekintetében kifogásokkal éltek. Jelezték továbbá, hogy a kisajátítási eljárással sem értenek egyet, ingatlanuk ugyanis lakó-pihenő övezetben található, így az útszélesítéssel szükségképpen együtt járó forgalomnövekedéstől tartva forgalomszámlálási adatok és környezetvédelmi hatástanulmány rendelkezésre bocsátását kérték.

II. A kérelem jogalapjáról az alábbiak állapíthatóak meg.

A kérelemhez csatolt, a Kérelmező 42/2005. (IX.22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletét képező Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a Rézvirág utca északi és déli oldalát is szabályozási vonal érinti. A szabályozási szélesség kizárólag a közút mellett lévő ingatlanok, így a Kérelmezett ingatlan érintésével valósítható meg. A Rézvirág utcában a biztonságos kétirányú forgalom az út szélesítésével alakítható ki, ami a környező lakóutcák megközelítését fogja szolgálni.

A kisajátítási kérelemben megjelölt, megvalósítandó cél, a közlekedés a Ktvr. 4. § (1) bekezdésének f) pontja alapján közérdekű. A közlekedési cél kizárólag a Kérelmezett ingatlanon valósulhat meg. A

kisajátítással biztosított fejlesztési cél megvalósításának közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A leírtak alapján a Ktvr. 18. § (3) bekezdés szerint eljárva megállapítottuk, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál, és annak a Ktvr-ben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak. A Ktvr. 4. § (1) bekezdésének f) pontjára figyelemmel a kisajátítás iránti kérelem jogalap tekintetében megalapozott, így a Tulajdonosok ezzel kapcsolatos kifogásait figyelembe venni nem tudtuk.

Megállapítható volt továbbá, hogy a kisajátítási kérelem és mellékletei megfelelnek a Ktvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (a továbbiakban: R.) 30. § (1) bekezdésében meghatározottaknak, figyelemmel arra, hogy forgalomszámlálási és környezetvédelmi hatástanulmány készítése, illetve azok becsatolása nem feltétele a kisajátításnak.

III. A kártalanítás összegét az alábbiakra figyelemmel állapítottuk meg.

a) A Kérelmezett ingatlan Budaörs belterületén, a városhatár közelében a Rézvirág és a Bimbó utca találkozásánál fekszik. A városrész környezete csendes, kertvárosias, az utcák összközművesek, az infrastrukturális adottságok kedvezőek. A Kérelmezett ingatlan egy lakásos családi házzal beépített, a gépkocsibeálló és a személykapu a Bimbó utca felőli oldalon került kialakításra. A kisajátítás a Rézvirág utca felőli utcafrontot érinti, teljes hosszúságában, 1,27-1,31 méter szélességben, így a beton alapra helyezett, vasoszlopok közötti fémkeretbe foglalt drótsodronyos kerítés, valamint a kerítést határoló élő sövény is áthelyezésre szorul. A kisajátítandó területen helyezkedik el továbbá az ingatlan vízóra aknája a vízórával, valamint a közcsontra bekötés a szellőzővel. A kisajátítási határon szőlő lugas, nyírfa, akácfa, almafa és gyeppel fedett terület található.

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 kérelmezett ingatlan minél több azonos vagy hasonló adottsággal rendelkezzenek, míg az eltérő adottságok miatt, illetőleg összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiányában korrekciók alkalmazása lehet indokolt.

A Szakértő szakvéleményében kellő részletességgel ismertette az ingatlan fekvését, környezetének jellemzőit, megközelíthetőségét, méretét, használati módját és egyéb paramétereit. Tekintettel arra, hogy a kisajátítás után visszamaradó rész eredeti funkciója szerint továbbra is hasznosítható marad, megközelíthetősége nem korlátozódik, és a rajta található épület sem szenved károsodást, értékvesztés megállapítását a Szakértő nem javasolta.

A kártalanítási javaslat kimunkálásakor a Szakértő Budaörs településen fekvő belterületi ingatlanokra vonatkozó megvalósult adásvételek adatait, valamint kínálati adatokat ismertetett. Korrekciós tényezőként többek között az összehasonlító adatok kínálati jellegét, illetve az adásvételi szerződés megkötése óta eltelt időt vette figyelembe. Esztétikai benyomás alapján – az ingatlan gondozottságára tekintettel – 3%-os értéknövelőt alkalmazott. Mindezek alapján az ingatlan fajlagos értékét 29.131. Ft/nm-ben állapította meg.

Megállapítható volt, hogy a szakvéleményében kellő mennyiségű összehasonlító adat állt rendelkezésre, mindemellett a Szakértő jól áttekinthetően mutatta be az értékképzés során általa alkalmazott korrekciókat, valamint ellenőrizhető módon számot adott a mérlegelés szempontjairól is. Minderre tekintettel a szakvéleményt a kártalanítási összeg vonatkozásában a Hivatal megalapozottnak találta, és elfogadta döntése alapjául.

A kisajátított terület értékét – kerekítés alkalmazásával – 1.340.000. Ft-ban határoztuk meg.

b) A Rézvirág utca felőli kerítés értékének vizsgálatánál a Szakértő értékelte azt a körülményt, hogy az az elbontás után már nem lesz hasznosítható, így az újraelőállítási költségre figyelemmel 8.400. Ft/fm-ben javasolta a kártalanítás megállapítását. Ugyancsak újraelőállítási érték figyelembe vételével a vízóra és csatornabekötés áthelyezéséért 160.000. Ft-ot kártalanítást véleményezett. A zöldkár tekintetében a

Szakértő a díszfaiskolák értékadatait és a növényzet jelenlegi állapotát vizsgálva 4.000. Ft/nm fajlagos árat határozott meg. A kártalanítási összeg kimunkálásánál figyelembe vette a Szakértő azt is, hogy a terület igénybe vételével a kisajátítandó terület határán található gyümölcs- és díszfák gyökérzete feltehetően sérül.

A kisajátítási kártalanítással a kisajátítást elszenvedőt olyan helyzetbe kell hozni, mint a kisajátítás előtt volt. A Szakértő szakmai álláspontja szerint az általa meghatározott összegből a kerítést, valamint közműveket és a növényzetet újra lehet építeni, illetve telepíteni, ezért a szakvéleményt e tekintetben is elfogadtuk döntésünk alapjául. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy amennyiben a kisajátítás miatt szükségessé vált kerítés- és közműáthelyezésből és növényzet újratelepítéséből fakadóan többletköltségek merülnek fel, azok megtérítéséről számlával történő utólagos igazolásukat követően dönt a Hivatal.

VI. Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

A Hivatal hatásköre a Ktvr. 18. § (1) bekezdésén, illetékesége az eljárás megindulásakor hatályos közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 21. § (1) bekezdésének b) pontján alapul.

A hatáskör gyakorlásánál figyelemmel voltunk a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008. (XII. 23.) Korm. Rendelet 15. §-ára, amely szerint a regionális államigazgatási hivatal – a helyi önkormányzatok és a kisebbségi önkormányzatok törvényességi ellenőrzése kivételével – a regionális közigazgatási hivatal általános jogutódja.

A kisajátítási eljárásról szóló 2007. évi CXXIII. törvény a 41. § (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-ét megelőzően indult, arra még a Ktvr. és az R. rendelkezései voltak alkalmazandók.

A Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény 13. §-a szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot. Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Ktvr. 18. § (1) bekezdése szerint a kisajátítási eljárást a közigazgatási hivatal folytatja le.

A Ktvr. 18. § (3) bekezdése értelmében 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.

A Ktvr. 5. §-a értelmében az ingatlan egy része is kisajátítható.

A Ktvr. 6. §-a értelmében az állam, illetőleg az önkormányzat – ha e törvényerejű rendelet másként nem rendelkezik – a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével az ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.

A Ktvr. 7. § (1) bekezdése szerint pénzübeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok és az ingatlanra bejegyzett tények a (4) bekezdésben foglaltak kivételével megszűnnek.

A Ktvr. 14. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás a tulajdonost illeti meg.

Az R. 26. §-a szerint a kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

a) mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét, ha a költségek az ingatlanért járó kártalanításban, illetőleg a 25. § (1) bekezdésének a) pontja alapján nem térülnek meg;

b) a kisajátítás következtében szükséges üzemátszervezés, üzemáttelepítés és költözködés költségét;

c) a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bére közötti öt évi különbözetet, továbbá

d) az egyéb hasonló igazolt költségeket.

A határozat jogerőre emelkedése után a Budakörnyéki Földhivatali a R. 42. § (1) bekezdése alapján keressük meg.

A kisajátított ingatlan birtokbaadásának időpontjáról a Ktvr. 22. §-ára tekintettel rendelkezünk. Arra, hogy a Kérelmező távollétében az ingatlant nem lehet birtokba adni, de más ügyfelek távolmaradása a birtokbaadást nem akadályozza, az R. 54. § (3) bekezdése alapján figyelmeztettünk.

A kamatfizetési kötelezettségre a Kérelmező figyelmét a kisajátítással kapcsolatos kártalanítási összeg kifizetéséről, valamint az értékkülönbséget megfizetéséről szóló 21/1976. (IX. 5.) PM rendelet 2. § (1) bekezdése, továbbá a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 8. számú állásfoglalása alapján hívtuk fel.

A fellebbezés lehetőségét a Ktvr. 19. § (1) bekezdése alapján zártuk ki.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségéről, valamint a kereset előterjesztésének módjáról a Ktvr. 19. § (1) bekezdése, a Ket. 109. § (1) bekezdése, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330. § (2) bekezdése alapján adtunk tájékoztatást.

Egyéb jogszabályhelyek és hivatkozott bírósági ítéletek: R. 35. §, Ket. 33. § (1) és (3) bekezdés, 71. § (1) bekezdés, 72. § (1) bekezdés, 74. § (1) bekezdés, BH 1983.115., BH 1983. 356.

Budapest, 2010. május „12”

Dr. Dombovári Ottó
hivatalvezető nevében és megbízásából:


Dr. Pomázi Miklós
főosztályvezető



A határozatról értesülnek:

1. Kérelmező
2. Tulajdonosok

Jogerőre emelkedés után kapja:

3. Budakörnyéki Földhivatal
4. Kérelmező
5. Irattár

Elz: 2010.05.27

2010 MÁJ 25

08:10
C: XI/40/20
Félp

	KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL 1056 Budapest, Váci utca 62-64. www.kmrkh.hu ☒ 1364 Budapest, Pf. 234. e-mail: hivatal@kmrkh.hu	HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY Fax: 235-1733 e-mail: hatosag@kmrkh.hu
	Tárgy: a Budaörs Rézvirág utca szélesítésével érintett Budaörs 7610/2. hrsz. alatt felvett ingatlan kisajátítási ügye 2010 MÁJ 31. XI-40-18	Ügyiratszám: 40-1545/20/2010 Ügyintéző: Dr. Fehér Edina Tel.: 328-5814

Kérjük, beadványában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.)

Kérelmezett ingatlan: Budaörs 7610/2. hrsz. alatt felvett, 474 nm alapterületű, kivett lakóház és udvar megjelölésű ingatlan

Tulajdonosok: Jenei Marianna és Pálfay Gellért (mindketten: 2040 Budaörs, Szabadság utca 141.)

Jelzálogjog jogosultak: Budapest Főváros Önkormányzatának Gyermekeháza (Budapest, Hárshegyi út 9.) és a Magyar Állam (képviseli: Magyar Nemzeti 56.)

Szakértő: Maczó Györgyné

Az eljárás megindulásának napja: 2007. április 12.



20100525-1035-028436-1-00

A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi

HATÁROZATOT.

A Kérelmezett ingatlanból 17 nm-t a 91-3/2007. munkaszámú kisajátítási terv alapján a Kérelmező javára közlekedés közérdekű célra kisajátítok.

Egyidejűleg kötelezem a Kérelmezőt, hogy a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kártalanításként fizessen meg

- Jenei Marianna (2040 Budaörs, Szabadság utca 141.) Tulajdonosnak 247.600. Ft-ot, azaz kétszáznegyvenhétezer hatszáz forintot a terület kisajátításért, valamint 17.000. Ft-ot, azaz tizenhétezer forintot a zöldkárért, továbbá 100.600. Ft-ot, azaz százezer hatszáz forintot, költségként, azaz összesen 365.200. Ft-ot, azaz háromszázhatvanötezer kétszáz forintot, valamint

- Pálfay Gellért (2040 Budaörs, Szabadság utca 141.) Tulajdonosnak 247.600. Ft-ot, azaz kétszáznegyvenhétezer hatszáz forintot a terület kisajátításért, valamint 17.000. Ft-ot, azaz tizenhétezer forintot a zöldkárért, továbbá 100.600. Ft-ot, azaz százezer hatszáz forintot költségként, azaz összesen 365.200. Ft-ot, azaz háromszázhatvanötezer kétszáz forintot.

Felhívom a Kérelmező figyelmét, hogy a kártalanítási összeg a határozat jogerőre emelkedését követő naptól nyomban esedékessé válik, és ettől az időponttól késedelmi kamat jár, továbbá arra, hogy amennyiben a fenti kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, a jogosultak kérelmére végrehajtásra kerül sor.

A határozat jogerőre emelkedésével a kisajátított 7610/4. új hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlan tehermentes tulajdonjoga Kérelmezőre száll át.

Az ügyfélfogadás zavartalanítása érdekében kérjük, előzetesen egyeztessen időpontot a 235-1783 telefonszámon.

Az ügyfél megadhatja telefonszámát, e-mail címét, telefax számát is.

Megállapítom, hogy a Kérelmezett ingatlant terhelő jelzálogjogok a kisajátított, 7610/4. új hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlanra nézve megszűnnek.

Az ingatlan birtokba adásának időpontja: 2010. június 7. napja 10.30. óra.

A birtokbaadás céljából felhívom a Kérelmezőt, hogy képviselője útján jelenjen meg az ingatlanon. Felhívom a figyelmet arra, hogy a Kérelmező jelenléte nélkül az ingatlant nem lehet birtokba adni. Tájékoztatom a Tulajdonosokat és az egyéb jogosultakat, hogy távollétük a birtokbaadást nem akadályozza.

A Kérelmező figyelmét felhívom továbbá arra, hogy az ingatlan birtokba adására csak a kártalanítási összeg kifizetését követően kerülhet sor.

A határozat jogerőre emelkedése után megkeresem a Budakörnyéki Földhivatalt annak érdekében, hogy a "kisajátítási eljárás megindítása" feljegyzést törölje, és a kisajátított ingatlanrész 1/1 arányú tulajdonosaként a Kérelmezőt jegyezze be.

A határozat a közléssel jogerős, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti a Hivatal elleni kereset indításával. A pert a Kérelmező ellen is meg kell indítani. Az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei bírósághoz (Fővárosi Bíróság/Pest Megyei Bíróság) címzett keresetlevelet a Hivatalnál a határozat közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya. A felperes kérheti a per tárgyaláson kívüli elbírálását. A bíróság a keresetet peres eljárásban, nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el. A bíróságnak az első tárgyalás napját úgy kell kitűznie, hogy az legkésőbb az iratoknak a bírósághoz való érkezését követő hatvan napon belül megtartható legyen. A bírósági eljárás illetékköteles. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

I. A Kérelmező a Kérelmezett ingatlant érintően a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 4. § f) pontja alapján közlekedés közérdekű célra kisajátítási eljárást kezdeményezett a Hivatalnál. Kérelmében előadta, hogy a Rézvirág utca szélesítése érdekében a Kérelmezett ingatlan területéből 17 nm tulajdonjogának megszerzése szükséges. Előadta továbbá, hogy a Rézvirág utca gyűjtőút jellegű, 9 utcához csatlakozik, emellett öt kisebb utca megközelíthetősége kizárólag ebből az utcából lehetséges.

A rendelkezésre álló iratok áttanulmányozását követően a Hivatal a kisajátításért járó kártalanítási összeg megállapítása érdekében 2009. szeptember 4. napján kelt B-14380/3/2009. számú végzésével Szakértőt rendelt ki. Ezzel egyidejűleg kisajátítási tárgyalás kitűzésére is sor került. A Szakértő feladata helyszíni szemle megtartásával a Kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása, a visszamaradó rész kisajátítása indokoltságának vizsgálata, a kisajátítással kapcsolatos értékvesztés és költség megállapítása, illetőleg a Tulajdonosoknak járó kártalanítás összegére vonatkozó javaslattétel volt.

A Szakértő a szakvéleményt határidőre elkészítette, azt a felek megismerhették, majd a szakvélemény megállapításaira a kisajátítási tárgyaláson szóban, valamint írásban is észrevételeket tehettek. Az tényállás tisztázásának elhúzódása miatt a szakvélemény aktualizálására is sor került, amely során a Szakértő a szakvéleményének érvényességi idejét – figyelemmel arra, hogy álláspontja szerint az ingatlan értékében változás nem következett be - 2010. október 16-áig meghosszabbította.

A Hivatal az ügyben 2009. október 28. napján tartott kisajátítási tárgyalást, amelyen a Tulajdonosok, valamint a Kérelmező képviseltették magukat. A Kérelmező jogi képviselője a szakvéleményben foglaltakat elfogadta, a Tulajdonosok azonban a közmű áthelyezési költségei tekintetében kifogásokkal éltek, jelezve azt is, hogy a kerítés újraelőállítási költsége álláspontjuk szerint magasabb, mint a szakvéleményben megállapított érték.

II. A kérelem jogalapjáról az alábbiak állapíthatók meg.

A kérelemhez csatolt, a Kérelmező 42/2005. (IX.22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletét képező Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a Rézvirág utca északi és déli oldalát is szabályozási vonal érinti. A szabályozási szélesség kizárólag a közút mellett lévő ingatlanok, így a Kérelmezett ingatlan érintésével valósítható meg. A Rézvirág utcában a biztonságos kétirányú forgalom az út szélesítésével alakítható ki, ami a környező lakóutcák megközelítését fogja szolgálni.

A kisajátítási kérelemben megjelölt, megvalósítandó cél, a közlekedés a Ktvr. 4. § (1) bekezdésének f) pontja alapján közérdekű. A közlekedési cél kizárólag a Kérelmezett ingatlanon valósulhat meg. A kisajátítással biztosított fejlesztési cél megvalósításának közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A leírtak alapján a Ktvr. 18. § (3) bekezdés szerint eljárva megállapítottuk, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál, és annak a Ktvr.-ben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak. A Ktvr. 4. § (1) bekezdésének f) pontjára figyelemmel a kisajátítás iránti kérelem jogalap tekintetében megalapozott.

Megállapítható volt továbbá, hogy a kisajátítási kérelem és mellékletei megfelelnek a Ktvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (a továbbiakban: R.) 30. § (1) bekezdésében meghatározottaknak.

III. A kártalanítás összegét az alábbiakra figyelemmel állapítottuk meg.

a) A Kérelmezett ingatlan Budaörs belterületén, a városhatár közelében a Rézvirág utcában a Rézvirág utca és az Orgona utca találkozásánál fekszik. A városrész környezete csendes, kertvárosias, az utcák összközművesek, az infrastrukturális adottságok kedvezőek. A Kérelmezett ingatlan egy lakásos családi házzal beépített, a gépkocsibeálló és a személykapu az Orgona utca felőli oldalon került kialakításra. A kisajátítás a Rézvirág utca felőli utcafrontot érinti, teljes hosszúságában, 0,97-0,92 méter szélességben, így a beton alapra helyezett, vasoszlopok közötti drótháló kerítés, valamint a kerítés vonalában húzódó élősvény is áthelyezésre szorul. A kisajátítandó területen helyezkedik el továbbá az ingatlan vízóra aknája is.

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 kérelmezett ingatlan minél több azonos vagy hasonló adottsággal rendelkezzenek, míg az eltérő adottságok miatt, illetőleg összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiányában korrekciók alkalmazása lehet indokolt.

A Szakértő szakvéleményében kellő részletességgel ismertette az ingatlan fekvését, környezetének jellemzőit, megközelíthetőségét, méretét, használati módját és egyéb paramétereit. Tekintettel arra, hogy a kisajátítás után visszamaradó rész eredeti funkciója szerint továbbra is hasznosítható marad, megközelíthetősége nem korlátozódik, és a rajta található épület sem szenved károsodást, értékvesztés megállapítását a Szakértő nem javasolta.

A kártalanítási javaslat kimunkálásakor a Szakértő Budaörs településen fekvő belterületi ingatlanokra vonatkozó megvalósult adásvételek adatait, valamint kínálati adatokat ismertetett. Korrekciós tényezőként többek között az összehasonlító adatok kínálati jellegét, illetve az adásvételi szerződés megkötése óta eltelt időt vette figyelembe. Esztétikai benyomás alapján – az ingatlan gondozottságára tekintettel – 3%-os értéknövelőt alkalmazott. Mindezek alapján az ingatlan fajlagos értékét 29.131. Ft/nm-ben állapította meg.

Megállapítható volt, hogy a szakvéleményében kellő mennyiségű összehasonlító adat állt rendelkezésre, mindemellett a Szakértő jól áttekinthetően mutatta be az értékképzés során általa alkalmazott korrekciókat, valamint ellenőrizhető módon számot adott a mérlegelés szempontjairól is. Minderre

tekintettel a szakvéleményt a kártalanítási összeg vonatkozásában a Hivatal megalapozottnak találta, és elfogadta döntése alapjául.

A kisajátított terület értékét – kerekítés alkalmazásával – 495.200. Ft-ban határoztuk meg.

b) A Rézvirág utca felöli kerítés értékének vizsgálatánál a Szakértő értékelte azt a körülményt, hogy az az elbontás után már nem lesz hasznosítható, így az újraelőállítási költségre figyelemmel 8.400. Ft/fm-ben javasolta a kártalanítás megállapítását. Ugyancsak újraelőállítási érték figyelembe vételével a vízóra és csatornabekötés áthelyezéséért 50.000. Ft kártalanítást véleményezett. A zöldkár tekintetében a Szakértő a díszfaiskolák értékadatait és a növényzet jelenlegi állapotát vizsgálva 34.000. Ft-os árat határozott meg.

A kisajátítási kártalanítással a kisajátítást elszenvedőt olyan helyzetbe kell hozni, mint a kisajátítás előtt volt. A Szakértő szakmai álláspontja szerint az általa meghatározott összegből a kerítést, valamint közműveket és a növényzetet újra lehet építeni, illetve telepíteni, ezért a szakvéleményt e tekintetben is elfogadtuk döntésünk alapjául. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy amennyiben a kisajátítás miatt szükségessé vált kerítés- és közműáthelyezésből és növényzet újratelepítéséből fakadóan többletköltségek merülnek fel, azok megtérítéséről számlával történő utólagos igazolásukat követően dönt a Hivatal.

c) A Kérelmezett ingatlant az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint - 600.000. Ft és járulékai erejéig a Magyar Állam, 500.000. Ft és járulékai erejéig Budapest Főváros Önkormányzatának Gyermekotthona javára fennálló - jelzálogjogok terhelik. Tekintettel arra, hogy a kisajátítás után visszamaradó részen a jelzálogjogok változatlanul fennmaradnak, és az elegendő fedezetet biztosít a jelzálogjogok esetleges kielégítése esetén, a Hivatal a Jelzálogjog jogosultak részére kártalanítást nem állapított meg, figyelemmel arra is, hogy az egyéb jogosultak szabályszerű értesítés ellenére a tárgyaláson nem jelentek meg és az eljárás során sem tettek nyilatkozatot.

VI. Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

A Hivatal hatásköre a Ktvr. 18. § (1) bekezdésén, illetékessége az eljárás megindulásakor hatályos közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 21. § (1) bekezdésének b) pontján alapul.

A hatáskör gyakorlásánál figyelemmel voltunk a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008. (XII. 23.) Korm. Rendelet 15. §-ára, amely szerint a regionális államigazgatási hivatal – a helyi önkormányzatok és a kisebbségi önkormányzatok törvényességi ellenőrzése kivételével – a regionális közigazgatási hivatal általános jogutódja.

A kisajátítási eljárásról szóló 2007. évi CXXIII. törvény a 41. § (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-ét megelőzően indult, arra még a Ktvr. és az R. rendelkezései voltak alkalmazandók.

A Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény 13. §-a szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot. Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Ktvr. 18. § (1) bekezdése szerint a kisajátítási eljárást a közigazgatási hivatal folytatja le.

A Ktvr. 18. § (3) bekezdése értelmében a közigazgatási hivatal a kérelem alapján köteles elbírálni, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál-e, a közérdektől célt a kisajátítani kért ingatlanon indokolt-e megvalósítani, s fennállnak-e a kisajátítás egyéb feltételei.

A Ktvr. 5. §-a értelmében az ingatlan egy része is kisajátítható.

A Ktvr. 6. §-a értelmében az állam, illetőleg az önkormányzat – ha e törvényerejű rendelet másként nem rendelkezik – a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével az ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.

A Ktvr. 7. § (1) bekezdése szerint pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok és az ingatlanra bejegyzett tények a (4) bekezdésben foglaltak kivételével megszűnnek.

A Ktvr. 14. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás a tulajdonost illeti meg.

Az R. 26. §-a szerint a kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

- a) mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét, ha a költségek az ingatlanért járó kártalanításban, illetőleg a 25. § (1) bekezdésének a) pontja alapján nem térülnek meg;
- b) a kisajátítás következtében szükséges üzemátszervezés, üzemáttelepítés és költözködés költségét;
- c) a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bére közötti öt évi különbözetet, továbbá
- d) az egyéb hasonló igazolt költségeket.

A határozat jogerőre emelkedése után a Budakörnyéki Földhivatalt a R. 42. § (1) bekezdése alapján keressük meg.

A kisajátított ingatlan birtokbaadásának időpontjáról a Ktvr. 22. §-ára tekintettel rendelkezünk. Arra, hogy a Kérelmező távollétében az ingatlant nem lehet birtokba adni, de más ügyfelek távolmaradása a birtokbaadást nem akadályozza, az R. 54. § (3) bekezdése alapján figyelmeztettünk.

A kamatfizetési kötelezettségre a Kérelmező figyelmét a kisajátítással kapcsolatos kártalanítási összeg kifizetéséről, valamint az értékkülönbözet megfizetéséről szóló 21/1976. (IX. 5.) PM rendelet 2. § (1) bekezdése, továbbá a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 8. számú állásfoglalása alapján hívtuk fel.

A fellebbezés lehetőségét a Ktvr. 19. § (1) bekezdése alapján zártuk ki.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségéről, valamint a kereset előterjesztésének módjáról a Ktvr. 19. § (1) bekezdése, a Ket. 109. § (1) bekezdése, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330. § (2) bekezdése alapján adtunk tájékoztatást.

Egyéb jogszabályhelyek és hivatkozott bírósági ítéletek: R. 35. §, Ket. 33. § (1) és (3) bekezdés, 71. § (1) bekezdés, 72. § (1) bekezdés, 74. § (1) bekezdés, BH 1983.115., BH 1983. 356.

Budapest, 2010. május „19”

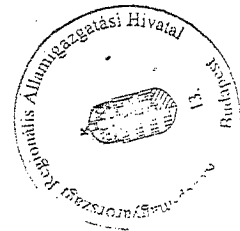
Dr. Dombovári Ottó

hivatalvezető nevében és megbízásából:



Dr. Pomázi Miklós

főosztályvezető



A határozatról értesülnek:

1. Kérelmező
2. Tulajdonosok
3. Jelzálogjog jogosultja: Budapest Főváros Önkormányzatának Gyermekotthona (Budapest, Hárshegyi út 9.)
4. Jelzálogjog jogosultjának vagyonkezelője: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.)

Jogerőre emelkedés után kapja:

5. Budakörnyéki Földhivatal
6. Kérelmező
7. Irattár

Er: 2010.05.20

POLGÁRMESTERI HIVATAL

2010. máj 25. XI/40/2

	KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL 1056 Budapest, Váci utca 62-64., www.kmrkh.hu ☐ 1364 Budapest, Pf. 234. e-mail: hivatal@kmrkhu.hu	HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY Fax: 235-1733 e-mail: hatosag@kmrkhu.hu
	Tárgy: a Budaörs Rézvirág utca szélesítésével érintett Budaörs 7558. hrsz. alatt felvett ingatlan kisajátítási ügye	Ügyiratszám: 40-1545/19/2010. Ügyintéző: Dr. Fehér Edina Tel.: 328-5814

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.)

Kérelmezett ingatlan: Budaörs 7558. hrsz. alatt felvett, 1004 nm alapterületű, kivett lakóház és udvar megjelölésű ingatlan

Tulajdonos: Nagy László (2040 Budaörs, Baross u. 1

Szakértő: Maczó Györgyné

Az eljárás megindulásának napja: 2007. április 12.



20100525-1036-028437-1-00

A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi

HATÁROZATOT.

A Kérelmezett ingatlanból 53 nm-t a 91-2/2007. munkaszámú kisajátítási terv alapján a Kérelmező javára közlekedés közérdekű célra kisajátítok.

Egyidejűleg kötelezem a Kérelmezőt, hogy a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kártalanításként fizessen meg a Tulajdonosnak 1.543.900. Ft-ot, azaz egymillió ötszáznegyvenháromezer kilencszáz forintot a terület kisajátításáért, 384.000. Ft-ot, azaz háromszáznyolcvannégyezer forintot a zöldkárért, valamint 843.350. Ft-ot, azaz nyolcszáznegyvenháromezer háromszázötven forintot költségként.

Felhívom a Kérelmező figyelmét, hogy a kártalanítási összeg a határozat jogerőre emelkedését követő naptól nyomban esedékessé válik, és ettől az időponttól késedelmi kamat jár, továbbá arra, hogy amennyiben a fenti kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kérelmére végrehajtásra kerül sor.

A határozat jogerőre emelkedésével a kisajátított 7558/2. új hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlan tehermentes tulajdonjoga Kérelmezőre száll át.

Az ingatlan birtokba adásának időpontja: 2010. június 7. napja 10. óra 15. perc.

A birtokbaadás céljából felhívom a Kérelmezőt, hogy képviselője útján jelenjen meg az ingatlanon. Felhívom a figyelmet arra, hogy a Kérelmező jelenléte nélkül az ingatlant nem lehet birtokba adni. Tájékoztatam a Tulajdonost, hogy távolléte a birtokbaadást nem akadályozza.

A Kérelmező figyelmét felhívom továbbá arra, hogy az ingatlan birtokba adására csak a kártalanítási összeg kifizetését követően kerülhet sor.

A határozat jogerőre emelkedése után megkeresem a Budakörnyéki Földhivatalt annak érdekében, hogy a "kisajátítási eljárás megindítása" feljegyzést törölje, és a kisajátított ingatlanrész 1/1 arányú tulajdonosaként a Kérelmezőt jegyezze be.

Az ügyfélfogadás zavartalanítása érdekében kérjük, előzetesen egyeztessen időpontot a 235-1783 telefonszámon.

Az ügyfél megadhatja telefonszámát, e-mail címét, telefax számát is.

A határozat a közléssel jogerős, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti a Hivatal elleni kereset indításával. A pert a Kérelmező ellen is meg kell indítani. Az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei bírósághoz (Fővárosi Bíróság/Pest Megyei Bíróság) címzett keresetlevelet a Hivatalnál a határozat közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya. A felperes kérheti a per tárgyaláson kívüli elbírálását. A bíróság a keresetet peres eljárásban, nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el. A bíróságnak az első tárgyalás napját úgy kell kitűznie, hogy az legkésőbb az iratoknak a bírósághoz való érkezését követő hatvan napon belül megtartható legyen. A bírósági eljárás illetékköteles. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

I. A Kérelmező a Kérelmezett ingatlant érintően a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 4. § f) pontja alapján közlekedés közérdekű célra kisajátítási eljárást kezdeményezett a Hivatalnál. Kérelmében előadta, hogy a Rézvirág utca szélesítése érdekében a Kérelmezett ingatlan területéből 53 nm tulajdonjogának megszerzése szükséges. Előadta továbbá, hogy a Rézvirág utca gyűjtőút jellegű, 9 utcához csatlakozik, emellett öt kisebb utca megközelíthetősége kizárólag ebből az utcából lehetséges.

A rendelkezésre álló iratok áttanulmányozását követően a Hivatal a kisajátításért járó kártalanítási összeg megállapítása érdekében 2009. szeptember 4. napján kelt B-14380/3/2009. számú végzésével Szakértőt rendelt ki. Ezzel egyidejűleg kisajátítási tárgyalás kitűzésére is sor került. A Szakértő feladata helyszíni szemle megtartásával a Kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása, a visszamaradó rész kisajátítása indokoltságának vizsgálata, a kisajátítással kapcsolatos értékvesztés és költség megállapítása, illetőleg a Tulajdonosnak járó kártalanítás összegére vonatkozó javaslattevél volt.

A Szakértő a szakvéleményt határidőre elkészítette, azt a felek megismerhették, majd a szakvélemény megállapításaira a kisajátítási tárgyaláson szóban, valamint írásban is észrevételeket tehettek. Az tényállás tisztázásának elhúzódása miatt a szakvélemény aktualizálására is sor került, amely során a Szakértő a szakvéleményének érvényességi idejét – figyelemmel arra, hogy álláspontja szerint az ingatlan értékében változás nem következett be - 2010. október 16-áig meghosszabbította.

A Hivatal az ügyben 2009. október 28. napján tartott kisajátítási tárgyalást, amelyen megjelent a Tulajdonos, valamint a Kérelmező jogi képviselője. A Kérelmező jogi képviselője a szakvéleményben foglaltakat elfogadta, a Tulajdonos azonban a javasolt kártalanítási összeg tekintetében kifogásokkal élt. Jelezte továbbá, hogy álláspontja szerint 53 nm-nél nagyobb területet érint a tárgyi beruházás.

II. A kérelem jogalapjáról az alábbiak állapíthatóak meg.

A kérelemhez csatolt, a Kérelmező 42/2005. (IX.22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletét képező Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a Rézvirág utca északi és déli oldalát is szabályozási vonal érinti. A szabályozási szélesség kizárólag a közút mellett lévő ingatlanok, így a Kérelmezett ingatlan érintésével valósítható meg. A Rézvirág utcában a biztonságos kétirányú forgalom az út szélesítésével alakítható ki, ami a környező lakóutcák megközelítését fogja szolgálni.

A kisajátítási kérelemben megjelölt, megvalósítandó cél, a közlekedés a Ktvr. 4. § (1) bekezdésének f) pontja alapján közérdekű. A közlekedési cél kizárólag a Kérelmezett ingatlanon valósulhat meg. A kisajátítással biztosított fejlesztési cél megvalósításának közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A leírtak alapján a Ktvr. 18. § (3) bekezdés szerint eljárva megállapítottuk, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál, és annak a Ktvr-ben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak. A Ktvr. 4. § (1) bekezdésének f) pontjára figyelemmel a kisajátítás iránti kérelem jogalap tekintetében megalapozott.

Megállapítható volt továbbá, hogy a kisajátítási kérelem és mellékletei megfelelnek a Ktvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (a továbbiakban: R.) 30. § (1) bekezdésében meghatározottaknak. Tekintettel arra, hogy a kérelemhez mellékelt kisajátítási tervet a Budakörnyéki Földhivatal és az első fokú építéshatóság is ellátta hatósági záradékával - így az az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas -, a Hivatal a határozathozatal során az abban kisajátítandóként megjelölt 53 nm alapterületű részt sajátította ki.

III. A kártalanítás összegét az alábbiakra figyelemmel állapítottuk meg.

a) A Kérelmezett ingatlan Budaörs belterületén, a városhatár közelében a Rézvirág és az Orgona utca találkozásánál fekszik. A városrész környezete csendes, kertvárosias, az utcák összközművesek, az infrastrukturális adottságok kedvezőek. A Kérelmezett ingatlan egy közelmúltban épült családi házzal beépített, kertje parkosított, rendezett. A gépkocsibeálló és a személykapu a Rézvirág utca felőli oldalon került kialakításra. A kisajátítás a Rézvirág utca felőli utcafrontot érinti, teljes hosszúságában, 1,46-1,31 méter szélességben, így a beton alapra helyezett, fémszerkezet közötti drótháló kerítés és a kerítéstől beljebb található növényzet is áthelyezésre szorul. A kisajátítandó területen helyezkedik el az ingatlan megközelíthetőségét biztosító fém szerkezetű, elektromos árammal vezérelt, kétszárnyú gépkocsi behajtásra alkalmas kapu a hozzá tartozó elektronikai vezérléssel együtt. A kapu területén viacolor burkolat található. A kisajátításra kerülő területen föld alatt elhelyezett műtárgy nincs elhelyezve, azonban itt található a közcsatorna bekötése és a szellőzőberendezés.

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 kérelmezett ingatlan minél több azonos vagy hasonló adottsággal rendelkezzenek, míg az eltérő adottságok miatt, illetőleg összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiányában korrekciók alkalmazása lehet indokolt.

A Szakértő szakvéleményében kellő részletességgel ismertette az ingatlan fekvését, környezetének jellemzőit, megközelíthetőségét, méretét, használati módját és egyéb paramétereit. Tekintettel arra, hogy a kisajátítás után visszamaradó rész eredeti funkciója szerint továbbra is hasznosítható marad, megközelíthetősége nem korlátozódik, és a rajta található épület sem szenved károsodást, értékvesztéses megállapítását a Szakértő nem javasolta.

A kártalanítási javaslat kimunkálásakor a Szakértő Budaörs településen fekvő belterületi ingatlanokra vonatkozó megvalósult adásvételek adatait, valamint kínálati adatokat ismertetett. Korrekciós tényezőként többek között az összehasonlító adatok kínálati jellegét, illetve az adásvételi szerződés megkötése óta eltelt időt vette figyelembe. Esztétikai benyomás alapján – az ingatlan gondozottságára tekintettel – 3%-os értéknövelőt alkalmazott. Mindezek alapján az ingatlan fajlagos értékét 29.131. Ft/nm-ben állapította meg.

Megállapítható volt, hogy a szakvéleményében kellő mennyiségű összehasonlító adat állt rendelkezésre, mindemellett a Szakértő jól áttekinthetően mutatta be az értékképzés során általa alkalmazott korrekciókat, valamint ellenőrizhető módon számot adott a mérlegelés szempontjairól is. Minderre tekintettel a szakvéleményt a kártalanítási összeg vonatkozásában a Hivatal megalapozottnak találta, és elfogadta döntése alapjául.

A kisajátított terület értékét – kerekítés alkalmazásával – 1.543.900. Ft-ban határoztuk meg.

b) A Rézvirág utca felőli kerítés értékének vizsgálatánál a Szakértő értékelte azt a körülményt, hogy az az elbontás után már nem lesz hasznosítható, így az újraelőállítási költségre figyelemmel 8.400. Ft/fm-ben javasolta a kártalanítás megállapítását. Ugyancsak újraelőállítási érték figyelembe vételével a vízőra és csatornabekötés áthelyezéséért 110.000. Ft kártalanítást véleményezett.

A zöldkár tekintetében a Szakértő a díszfaiskolák értékadatait és a növényzet jelenlegi állapotát vizsgálva 12.000. Ft/db árat határozott meg, így a területen található átlagosan 200 cm magas, 32 db tuja értékét 384.000. Ft-ban véleményezte.

A kapuáthelyezés költségeinek meghatározása során a Szakértő a szerelési költségeket vette alapul, figyelemmel arra, hogy a kapu egyes elemei újrahasznosíthatóak. Az értéknél figyelembe vette a kapu bontási, áthelyezési és újraelőállítási költségét is, így összesen 300.00. Ft-ra tett javaslatot. A térburkolat fajlagos újraelőállítási költségét 8.500. Ft/nm-ben állapította meg.

A kisajátítási kártalanítással a kisajátítást elszenvedőt olyan helyzetbe kell hozni, mint a kisajátítás előtt volt. A Szakértő szakmai álláspontja szerint az általa meghatározott összegből a kerítést, a kaput és térburkolatát, valamint közműveket és a növényzetet újra lehet építeni, illetve telepíteni, ezért a szakvéleményt e tekintetben is elfogadtuk döntésünk alapjául. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy amennyiben a kisajátítás miatt szükségessé vált kerítés- és közműáthelyezésből és növényzet újratelepítéséből fakadóan többletköltségek merülnek fel, azok megtérítéséről számlával történő utólagos igazolásukat követően dönt a Hivatal.

VI. Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

A Hivatal hatásköre a Ktvr. 18. § (1) bekezdésén, illetékessége az eljárás megindulásakor hatályos közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ktv.) 21. § (1) bekezdésének b) pontján alapul.

A hatáskör gyakorlásánál figyelemmel voltunk a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008. (XII. 23.) Korm. Rendelet 15. §-ára, amely szerint a regionális államigazgatási hivatal – a helyi önkormányzatok és a kisebbségi önkormányzatok törvényességi ellenőrzése kivételével – a regionális közigazgatási hivatal általános jogutódja.

A kisajátítási eljárásról szóló 2007. évi CXXXIII. törvény a 41. § (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-ét megelőzően indult, arra még a Ktvr. és az R. rendelkezései voltak alkalmazandók.

A Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény 13. §-a szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot. Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Ktvr. 18. § (1) bekezdése szerint a kisajátítási eljárást a közigazgatási hivatal folytatja le.

A Ktvr. 18. § (3) bekezdése értelmében a közigazgatási hivatal a kérelem alapján köteles elbírálni, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál-e, a közérdekek célja a kisajátítani kért ingatlanon indokolt-e megvalósítani, s fennállnak-e a kisajátítás egyéb feltételei.

A Ktvr. 5. §-a értelmében az ingatlan egy része is kisajátítható.

A Ktvr. 6. §-a értelmében az állam, illetőleg az önkormányzat – ha e törvényerejű rendelet másként nem rendelkezik – a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével az ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.

A Ktvr. 7. § (1) bekezdése szerint pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok és az ingatlanra bejegyzett tények a (4) bekezdésben foglaltak kivételével megszűnnek.

A Ktvr. 14. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás a tulajdonost illeti meg.

Az R. 26. §-a szerint a kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

- a) mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét, ha a költségek az ingatlanért járó kártalanításban, illetőleg a 25. § (1) bekezdésének a) pontja alapján nem térülnek meg;*
- b) a kisajátítás következtében szükséges üzemtszervezés, üzemáttelepítés és költözködés költségét;*
- c) a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bére közötti öt évi különbözetet, továbbá*
- d) az egyéb hasonló igazolt költségeket.*

A határozat jogerőre emelkedése után a Budakörnyéki Földhivatal a R. 42. § (1) bekezdése alapján keressük meg.

A kisajátított ingatlan birtokbaadásának időpontjáról a Ktvr. 22. §-ára tekintettel rendelkezünk. Arra, hogy a Kérelmező távollétében az ingatlant nem lehet birtokba adni, de más ügyfelek távolmaradása a birtokbaadást nem akadályozza, az R. 54. § (3) bekezdése alapján figyelmeztettünk.

A kamatfizetési kötelezettségre a Kérelmező figyelmét a kisajátítással kapcsolatos kártalanítási összeg kifizetéséről, valamint az értékkülönbözet megfizetéséről szóló 21/1976. (IX. 5.) PM rendelet 2. § (1) bekezdése, továbbá a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 8. számú állásfoglalása alapján hívtuk fel.

A fellebbezés lehetőségét a Ktvr. 19. § (1) bekezdése alapján zártuk ki.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségéről, valamint a kereset előterjesztésének módjáról a Ktvr. 19. § (1) bekezdése, a Ket. 109. § (1) bekezdése, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330. § (2) bekezdése alapján adunk tájékoztatást.

Egyéb jogszabályhelyek és hivatkozott bírósági ítéletek: R. 35. §, Ket. 33. § (1) és (3) bekezdés, 71. § (1) bekezdés, 72. § (1) bekezdés, 74. § (1) bekezdés, BH 1983.115., BH 1983. 356.

Budapest, 2010. május „19”

Dr. Dombovári Ottó
hivatalvezető nevében és megbízásából:



A határozatról értesülnek:

- 1/ Kérelmező
2. Tulajdonos

Jogerőre emelkedés után kapja:

3. Budakörnyéki Földhivatal
4. Kérelmező
5. Irattár

Elvz: 2010.05.27.

88: Törvény
E: X1/40/2010. r. p.

2010 MÁJ 27.

 KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL 1056 Budapest, Váci utca 62-64., www.kmrkh.hu ☐ 1364 Budapest, Pf. 234. e-mail: hivatal@kmrkh.hu	HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY Fax: 235-1733 e-mail: hatosag@kmrkh.hu
Tárgy: a Budaörs Rézvirág utca szélesítésével érintett Budaörs 7610/1. hrsz. alatt felvett ingatlan kisajátítási ügye	Ügyiratszám: 40-1545/21/2010 Ügyintéző: Dr. Fehér Edina Tel.: 328-5814

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.)
Kérelmezett ingatlan: Budaörs 7610/1. hrsz. alatt felvett, 727 nm alapterületű, kivett lakóház és udvar és gazdasági épület megjelölésű ingatlan
Tulajdonos: Bogdán József (1070 Budapest, Akácfa u. 40.)
Jelzálogjog jogosult: OTP Jelzálogban Zrt. (1052 Budapest, Deák Ferenc utca 7-9.)
Szakértő: Maczó Györgyné
Az eljárás megindulásának napja: 2007. április 12.

A Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi

HATÁROZATOT.

A Kérelmezett ingatlanból 26 nm-t a 91-4/2007. munkaszámú kisajátítási terv alapján a Kérelmező javára közlekedés közérdekű célra kisajátítok.

Egyidejűleg kötelezem a Kérelmezőt, hogy a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kártalanításként fizessen meg 757.400. Ft-ot, azaz hétszázötvenhétezer négyszáz forintot a terület kisajátításáért, 26.000. Ft-ot, azaz huszonhatezer forintot a zöldkárért, valamint 510.000. Ft-ot, azaz ötszáz tízezer forintot költségként, azaz összesen 1.293.400. Ft-ot, azaz egymillió kettőszázkilencvenháromezer négyszáz forintot.

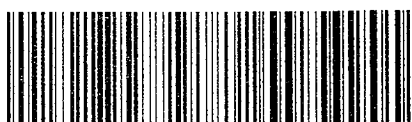
Felhívom a Kérelmező figyelmét, hogy a kártalanítási összeg a határozat jogerőre emelkedését követő naptól nyomban esedékessé válik, és ettől az időponttól késedelmi kamat jár, továbbá arra, hogy amennyiben a fenti kötelezettségének a megadott határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kérelmére végrehajtásra kerül sor.

A határozat jogerőre emelkedésével a kisajátított 7610/6. új hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlan tehermentes tulajdonjoga Kérelmezőre száll át.

Megállapítom, hogy a Kérelmezett ingatlant terhelő jelzálogjog a kisajátított, 7610/6. új hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlanra nézve megszűnik.

Az ingatlan birtokba adásának időpontja: 2010. június 7. napja 10. óra 20. perc

A birtokbaadás céljából felhívom a Kérelmezőt, hogy képviselője útján jelenjen meg az ingatlanon. Felhívom a figyelmet arra, hogy a Kérelmező jelenléte nélkül az ingatlant nem lehet birtokba adni. Tájékoztatam a Tulajdonosot és az egyéb jogosultat, hogy távollétük a birtokbaadást nem akadályozza. A Kérelmező figyelmét felhívom továbbá arra, hogy az ingatlan birtokba adására csak a kártalanítási összeg kifizetését követően kerülhet sor.



20100527-1138-029384-1-00

A határozat jogerőre emelkedése után megkeresem a Budakörnyéki Földhivatalt annak érdekében, hogy a "kisajátítási eljárás megindítása" feljegyzést törölje, és a kisajátított ingatlanrész 1/1 arányú tulajdonosaként a Kérelmezőt jegyezze be.

A határozat a közléssel jogerős, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti a Hivatal elleni kereset indításával. A pert a Kérelmező ellen is meg kell indítani. Az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei bírósághoz (Fővárosi Bíróság/Pest Megyei Bíróság) címzett keresetlevelet a Hivatalnál a határozat közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya. A felperes kérheti a per tárgyaláson kívüli elbírálását. A bíróság a keresetet peres eljárásban, nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el. A bíróságnak az első tárgyalás napját úgy kell kitűznie, hogy az legkésőbb az iratoknak a bírósághoz való érkezését követő hatvan napon belül megtartható legyen. A bírósági eljárás illetékköteles. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

I. A Kérelmező a Kérelmezett ingatlant érintően a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (a továbbiakban: Ktvr.) 4. § f) pontja alapján közlekedés közérdekű célra kisajátítási eljárást kezdeményezett a Hivatalnál. Kérelmében előadta, hogy a Rézvirág utca szélesítése érdekében a Kérelmezett ingatlan területéből 26 nm tulajdonjogának megszerzése szükséges. Előadta továbbá, hogy a Rézvirág utca gyűjtőút jellegű, 9 utcához csatlakozik, emellett öt kisebb utca megközelíthetősége kizárólag ebből az utcából lehetséges.

A rendelkezésre álló iratok áttanulmányozását követően a Hivatal a kisajátításért járó kártalanítási összeg megállapítása érdekében 2009. szeptember 4. napján kelt B-14380/3/2009. számú végzésével Szakértőt rendelt ki. Ezzel egyidejűleg kisajátítási tárgyalás kitűzésére is sor került. A Szakértő feladata helyszíni szemle megtartásával a Kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása, a visszamaradó rész kisajátítása indokoltságának vizsgálata, a kisajátítással kapcsolatos értékvesztés és költség megállapítása, illetőleg a Tulajdonosnak járó kártalanítás összegére vonatkozó javaslattevél volt.

A Szakértő a szakvéleményt határidőre elkészítette, azt a felek megismerhették, majd a szakvélemény megállapításaira a kisajátítási tárgyaláson szóban, valamint írásban is észrevételeket tehettek. Az tényállás tisztázásának elhúzódása miatt a szakvélemény aktualizálására is sor került, amely során a Szakértő a szakvéleményének érvényességi idejét – figyelemmel arra, hogy álláspontja szerint az ingatlan értékében változás nem következett be - 2010. október 16-áig meghosszabbította.

A Hivatal az ügyben 2009. október 28. napján tartott kisajátítási tárgyalást, amelyen megjelent a Tulajdonos, valamint a Kérelmező jogi képviselője. A Kérelmező jogi képviselője a szakvéleményben foglaltakat elfogadta, a Tulajdonos azonban a javasolt kártalanítási összeg tekintetében kifogásokkal élt, jelezve, hogy a kerítés újraelőállítási költsége álláspontja szerint magasabb, mint a szakvéleményben megállapított érték.

II. A kérelem jogalapjáról az alábbiak állapíthatóak meg.

A kérelemhez csatolt, a Kérelmező 42/2005. (IX.22.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletét képező Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a Rézvirág utca északi és déli oldalát is szabályozási vonal érinti. A szabályozási szélesség kizárólag a közút mellett lévő ingatlanok, így a Kérelmezett ingatlan érintésével valósítható meg. A Rézvirág utcában a biztonságos kétirányú forgalom az út szélesítésével alakítható ki, ami a környező lakóutcák megközelítését fogja szolgálni.

A kisajátítási kérelemben megjelölt, megvalósítandó cél, a közlekedés a Ktvr. 4. § (1) bekezdésének f) pontja alapján közérdekű. A közlekedési cél kizárólag a Kérelmezett ingatlanon valósulhat meg. A kisajátítással biztosított fejlesztési cél megvalósításának közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A leírtak alapján a Ktvr. 18. § (3) bekezdés szerint eljárva megállapítottuk, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál, és annak a Ktvr-ben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak. A Ktvr. 4. § (1) bekezdésének f) pontjára figyelemmel a kisajátítás iránti kérelem jogalap tekintetében megalapozott, így a Tulajdonosok ezzel kapcsolatos kifogásait figyelembe venni nem tudtuk.

Megállapítható volt továbbá, hogy a kisajátítási kérelem és mellékletei megfelelnek a Ktvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX.5.) MT rendelet (a továbbiakban: R.) 30. § (1) bekezdésében meghatározottaknak.

III. A kártalanítás összegét az alábbiakra figyelemmel állapítottuk meg.

a) A Kérelmezett ingatlan Budaörs belterületén, a városhatár közelében a Rézvirág utcában fekszik. A városrész környezete csendes, kertvárosias, az utcák összközművesek, az infrastrukturális adottságok kedvezőek. A Kérelmezett ingatlan egy lakásos családi házzal beépített, a gépkocsibeálló és a személykapu a Rézvirág utca felőli oldalon került kialakításra. A kisajátítás a Rézvirág utca felőli utcafrontot érinti, teljes hosszúságában, 0,92-1,19 méter szélességben, így a beton alapra helyezett, vasoszlopok közötti fém szerkezetű kerítés, valamint az itt található növényzet (konyhakert, szőlőlugas és virágoskert) is áthelyezésre szorul. A kisajátítandó területen helyezkedik el továbbá az ingatlan vízóra aknája is.

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 kérelmezett ingatlan minél több azonos vagy hasonló adottsággal rendelkezzenek, míg az eltérő adottságok miatt, illetőleg összehasonlításra alkalmas ingatlanok hiányában korrekciók alkalmazása lehet indokolt.

A Szakértő szakvéleményében kellő részletességgel ismertette az ingatlan fekvését, környezetének jellemzőit, megközelíthetőségét, méretét, használati módját és egyéb paramétereit. Tekintettel arra, hogy a kisajátítás után visszamaradó rész eredeti funkciója szerint továbbra is hasznosítható marad, megközelíthetősége nem korlátozódik, és a rajta található épület sem szenved károsodást, értékvesztés megállapítását a Szakértő nem javasolta.

A kártalanítási javaslat kimunkálásakor a Szakértő Budaörs településen fekvő belterületi ingatlanokra vonatkozó megvalósult adásvételek adatait, valamint kínálati adatokat ismertetett. Korrekciós tényezőként többek között az összehasonlító adatok kínálati jellegét, illetve az adásvételi szerződés megkötése óta eltelt időt vette figyelembe. Esztétikai benyomás alapján – az ingatlan gondozottságára tekintettel – 3%-os értéknövelőt alkalmazott. Mindezek alapján az ingatlan fajlagos értékét 29.131. Ft/nm-ben állapította meg.

Megállapítható volt, hogy a szakvéleményében kellő mennyiségű összehasonlító adat állt rendelkezésre, mindemellett a Szakértő jól áttekinthetően mutatta be az értékképzés során általa alkalmazott korrekciókat, valamint ellenőrizhető módon számot adott a mérlegelés szempontjairól is. Minderre tekintettel a szakvéleményt a kártalanítási összeg vonatkozásában a Hivatal megalapozottnak találta, és elfogadta döntése alapjául.

A kisajátított terület értékét – kerékítés alkalmazásával – 757.400. Ft-ban határoztuk meg.

b) A Rézvirág utca felőli kerítés értékének vizsgálatánál a Szakértő értékelte azt a körülményt, hogy az az elbontás után már nem lesz hasznosítható, így az újraelőállítási költségre figyelemmel 16.000. Ft/fm-ben javasolta a kártalanítás megállapítását. Ugyancsak újraelőállítási érték figyelembe vételével a vízóra és csatornabekötés áthelyezéséért 110.000. Ft-ot kártalanítást véleményezett. A zöldkár tekintetében a Szakértő a díszfaiskolák értékadatait és a növényzet jelenlegi állapotát vizsgálva 26.000. Ft-os árat határozott meg.

A kisajátítási kártalanítással a kisajátítást elszenvedő olyan helyzetbe kell hozni, mint a kisajátítás előtt volt. A Szakértő szakmai álláspontja szerint az általa meghatározott összegből a kerítést, valamint

közműveket és a növényzetet újra lehet építeni, illetve telepíteni, ezért a szakvéleményt e tekintetben is elfogadtuk döntésünk alapjául. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy amennyiben a kisajátítás miatt szükségessé vált kerítés- és közműáthelyezésből és növényzet újratelepítéséből fakadóan többletköltségek merülnek fel, azok megtérítéséről számlával történő utólagos igazolásukat követően dönt a Hivatal.

c) A Kérelmezett ingatlant az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint 6.000.000. Ft és járulékai erejéig jelzálogjog terheli. Tekintettel arra, hogy a kisajátítás után visszamaradó részen a jelzálogjog változatlanul fennmarad, és az elegendő fedezetet biztosít a jelzálogjog esetleges kielégítése esetén, a Hivatal a Jelzálogjog jogosultjának kártalanítást nem állapított meg, figyelemmel arra is, hogy az egyéb jogosult szabályszerű értesítés ellenére a tárgyaláson nem jelent meg és az eljárás során sem tett nyilatkozatot.

VI. Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

A Hivatal hatásköre a Ktvr. 18. § (1) bekezdésén, illetékessége az eljárás megindulásakor hatályos közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 21. § (1) bekezdésének b) pontján alapul.

A hatáskör gyakorlásánál figyelemmel voltunk a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008. (XII. 23.) Korm. Rendelet 15. §-ára, amely szerint a regionális államigazgatási hivatal – a helyi önkormányzatok és a kisebbségi önkormányzatok törvényességi ellenőrzése kivételével – a regionális közigazgatási hivatal általános jogutódja.

A kisajátítási eljárásról szóló 2007. évi CXXIII. törvény a 41. § (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-ét megelőzően indult, arra még a Ktvr. és az R. rendelkezései voltak alkalmazandók.

A Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény 13. §-a szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot. Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Ktvr. 18. § (1) bekezdése szerint a kisajátítási eljárást a közigazgatási hivatal folytatja le.

A Ktvr. 18. § (3) bekezdése értelmében a közigazgatási hivatal a kérelem alapján köteles elbírálni, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál-e, a közérdekekű célt a kisajátítani kért ingatlanon indokolt-e megvalósítani, s fennállnak-e a kisajátítás egyéb feltételei.

A Ktvr. 5. §-a értelmében az ingatlan egy része is kisajátítható.

A Ktvr. 6. §-a értelmében az állam, illetőleg az önkormányzat – ha e törvényerejű rendelet másként nem rendelkezik – a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével az ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.

A Ktvr. 7. § (1) bekezdése szerint pénzübeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok és az ingatlanra bejegyzett tények a (4) bekezdésben foglaltak kivételével megszűnnek.

A Ktvr. 14. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás a tulajdonost illeti meg.

Az R. 26. §-a szerint a kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

- a) mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét, ha a költségek az ingatlanért járó kártalanításban, illetőleg a 25. § (1) bekezdésének a) pontja alapján nem térülnek meg;*
- b) a kisajátítás következtében szükséges üzemát szervezés, üzemáttelepítés és költözködés költségét;*
- c) a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bére közötti öt évi különbözetet, továbbá*
- d) az egyéb hasonló igazolt költségeket.*

A határozat jogerőre emelkedése után a Budakörnyéki Földhivatalt a R. 42. § (1) bekezdése alapján keressük meg.

A kisajátított ingatlan birtokbaadásának időpontjáról a Ktvr. 22. §-ára tekintettel rendelkezünk. Arra, hogy a Kérelmező távollétében az ingatlant nem lehet birtokba adni, de más ügyfelek távolmaradása a birtokbaadást nem akadályozza, az R. 54. § (3) bekezdése alapján figyelmeztettünk.

A kamatfizetési kötelezettségre a Kérelmező figyelmét a kisajátítással kapcsolatos kártalanítási összeg kifizetéséről, valamint az értékkülönbözet megfizetéséről szóló 21/1976. (IX. 5.) PM rendelet 2. § (1) bekezdése, továbbá a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 8. számú állásfoglalása alapján hívjuk fel.

A fellebbezés lehetőségét a Ktvr. 19. § (1) bekezdése alapján zártuk ki.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségéről, valamint a kereset előterjesztésének módjáról a Ktvr. 19. § (1) bekezdése, a Ket. 109. § (1) bekezdése, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330. § (2) bekezdése alapján adtunk tájékoztatást.

Egyéb jogszabályhelyek és hivatkozott bírósági ítéletek: R. 35. §, Ket. 33. § (1) és (3) bekezdés, 71. § (1) bekezdés, 72. § (1) bekezdés, 74. § (1) bekezdés, BH 1983.115., BH 1983. 356.

Budapest, 2010. május „20”.

Dr. Dombovári Ottó
hivatalvezető nevében és megbízásából:



A határozatról értesülnek:

1. Kérelmező
2. Tulajdonos
3. Jelzálogjog jogosultja

Jogerőre emelkedés után kapja:

4. Budakörnyéki Földhivatal
5. Kérelmező
6. Irattár

