



1000097125614

ikt. szám: FPH058 /225 - 2 /2020

tárgy: A Tulajdonosi Bizottság beszámolója az építési törvény 30. §-a alapján indult kártalanítási ügyekben a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. évben hozott határozatairól

Tájékoztató

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A 2019. november 6.-ig hatályos Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 53/2014 (XII.12.) számú Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. sz. mellékletének 5.3. illetve 5.4. pontjaiban foglaltaknak megfelelően a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság a 2019-es évben döntött az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 30. § (1) - (3) illetve (4) bekezdéseiben szabályozott kártalanítási ügyekben. E hatáskörében hozott határozatairól a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság az SZMSZ 6. sz. melléklet 5.5. pontja értelmében évente beszámolt a Fővárosi Közgyűlés előtt.

A 2019. november 6.-tól hatályos SZMSZ alapján a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottságra átruházott hatáskörök gyakorlója a Tulajdonosi Bizottság.

Jelen beszámoló az Étv. 30. §-a szerinti kártalanítási ügyekben a 2019. évben hozott döntéseket tartalmazza, amely döntések a 2019. november 6-án hatályba lépő SZMSZ-t megelőzően születtek.

Az Étv. 30. §-ában foglalt kártalanítási szabályok szerint, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbséget.

A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg a tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya.

Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása. Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

A 2019. év során a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság az Étv. 30. §-a szerinti kártalanítási ügyekben az alábbi döntéseket hozta a Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság előzetes véleményezését követően, amely minden esetben a döntéseket támogató vélemény volt.

1. Budapest XV. kerület 81659 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó kártalanítási kérelem

A Budapest XV. kerület 81659 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai az Étv. 30. § (1) - (3) bek. alapján korlátozási kártalanítási kérelmet nyújtottak be a tárgyi ingatlan tekintetében, figyelemmel arra, hogy a Körvasút menti körút megépítésével kapcsolatosan a korábbi I (Intézményterület) keretövezetet a Fővárosi Önkormányzat a 35/2006. (VII.14) Főv. Kgy. rendelettel 86%-ban KL-KT (Közlekedési célú közterület) és 14%-ban Z-EZ (Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelület) keretövezete változtatta, ezzel jelentős értékcsökkenést okozva az ingatlanon.

A Hivatal egységes szakmai és jogi álláspontja szerint az átsorolás indoka, az M3-as autópálya fővárosi bevezető szakasza és a Körvasút menti körút tervezett csomópontjának területi biztosítása. Az ingatlan a 35/2006. (VII.14) Főv. Kgy. rendelet értelmében tehát olyan övezeti besorolásba került, amely az Étv. 30. § (1) bekezdése szerint az ingatlan rendeltetését, használati módját korlátozta, a megváltozott övezeti besorolást követően az ingatlan eladhatatlanná, forgalomképtelenné vált és ebből a tulajdonosnak kára származott, így őt kártalanítás illeti meg. Az Étv. 30. § (7) bek. értelmében a Fővárosi Önkormányzatot 2006. augusztus 1-től, az ingatlan övezeti besorolását megváltoztató 35/2006. (VII.14) Főv. Kgy. rendelet hatályba lépésétől, a kifizetés napjáig kamatfizetési kötelezettség terheli. Amennyiben az ingatlan közútfejlesztés miatt kisajátításra kerül, úgy a kisajátítás ellenértékeként megállapított összegbe a jelen korlátozási kártalanításként megállapított tőkeösszeg beszámít.

*Fentiekre tekintettel a Tulajdonosi Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság az **13/2019.(01.22.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a Budapest XV. kerület 81659 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó, az Étv. 30. § (1) - (3) bekezdésére alapozott korlátozási kártalanítási kérelmet megalapozottnak tartja, jóváhagyja és megköti a korlátozási kártalanításról szóló megállapodást, 3.700.000 Ft tőkeösszeggel, valamint annak a törvény alapján 2006. augusztus 1-től járó kamataival.***

2. Budapest XV. kerület 81575 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó kártalanítási kérelem

A tárgyban nevezett ingatlan tulajdonosa az Étv. 30. § (4) bek. alapján kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése iránti kérelmet nyújtott be a tárgyi ingatlan vonatkozásában, tekintettel arra, hogy az ingatlanon többször kívánt gazdasági beruházást eszközölni, azonban az ingatlant érintő építési korlátozások miatt ez nem volt lehetséges. Kérelmező az ingatlant 2000-ben szerezte adásvétel útján. Ekkor az ingatlan beépítésre szánt, Intézményi terület övezeti besorolásba tartozott, azonban 2006-ban a 35/2006. (VII.14) Főv. Kgy. rendelet értelmében az ingatlan övezeti besorolása 22%-ban KL-KT (Közlekedési célú közterület) és 78%-ban Z-EZ (Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelület) keretövezetre változott.

Az átsorolás indoka, az M3-as autópálya fővárosi bevezető szakasza és a Körvasút menti körút tervezett csomópontjának területi biztosítása.

A Hivatal egységes szakmai és jogi álláspontja szerint az ingatlan rendeltetése olyan közérdekű célként van meghatározva, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat is korlátozza, így a tulajdonos jogosult az ingatlan megvételét kezdeményezni. Ténylegesen azonban az ingatlan megvétele, illetve kisajátítása a Körvasút menti körút megvalósulásának realizálása esetén lesz indokolt. A beruházás ütemezése egyelőre nem ismert, arra valószínűsíthetően csak távlatban kerül majd sor. A Körvasút sori körút megvalósulásának realizálódása esetén tehát az ingatlan megvétele/kisajátítása indokolt lehet, azonban a Főváros tulajdonszerzését követően az ingatlan karbantartása, rendszeres felügyelete mindenképpen jelentős többletköltséggel járna a Főváros költségvetésében. A korlátozási kártalanítással ellentétben kisajátítás esetén nem terheli a Fővárost az övezet-átsorolás időpontjától kamatfizetés kötelezettség.

Fentiekre tekintettel a Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási a 1130/2019.(05.28.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a Budapest XV. kerület 81575 hrsz. alatti ingatlanra benyújtott az Étv. 30. § (4) bekezdésére alapozott kártalanítási kérelmet elutasítja.

2020 JAN 22.
Budapest, 2020.


Horváth Csaba
bizottság elnöke
1.



dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető

