

2021 MÁJ 27.

F/2

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**Ügyiratszám: PE/047/00327-7/2021.**

Ügyintéző: Dallosné Fazekas Ildikó

Telefon: + 36 30-271-5324

Tárgy: Budaörs 9345/2 hrsz. alatti ingatlan
kisajátításra kötelezés eljárása**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!****Tulajdonos/Kérelmező:** Széll Attila (1112 Budapest, Zólyom köz 14. 2. em. 6. ajtó., levelezési cím: 1149 Budapest, Egressy út 18/b.)**Kérelmezett:** Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.)**Vezetékgjog jogosult:** ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)**Kérelmezett ingatlan:** Budaörs 9345/2 hrsz.**Eljárás megindulásának napja:** 2021. április 16.

A Budapest Környéki Törvényszék (a továbbiakban: Törvényszék) 2021. február 02. napján kelt 101.K.702.655/2020/19. számú ítélete (a továbbiakban: Ítélet) alapján a Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi

HATÁROZATOT.

Kötelezem a Budaörs Város Önkormányzatát (2040 Budaörs, Szabadság u. 134, a továbbiakban: Kérelmezett), hogy a határozat kézhezvételétől számított 90 napon belül Széll Attila (1122 Budapest, Zólyom köz 14. levelezési cím: 1149 Budapest, Egressy út 18/b., a továbbiakban: Tulajdonos/Kérelmező) 1/1 arányú tulajdonát képező Budaörs 9345/2 hrsz. alatt felvett ingatlant érintő, a Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 44/2000. (XII. 01.) önkormányzati rendeletének szabályozási tervlapján feltüntetett szabályozási vonallal érintett területére vonatkozóan kisajátítási kérelmet terjesszen elő.

Felhívom a Kérelmezett figyelmét, hogy amennyiben a fenti határidőn belül a kisajátítási kérelmet nem terjeszti elő, a Tulajdonos/Kérelmező a határozatban foglaltak végrehajtását kezdeményezheti.

Eljárásom illetékmentes. Az eljárás során felmerült eljárási költségekről külön végzésben rendelkezem.

A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei Kormányhivatalnál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében a bíróságtól kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A nem természetes személy ügyfél, illetve a jogi képviselővel eljáró ügyfél jogi képviselője a keresetlevelet csak elektronikus úton nyújthatja be az alábbi linken: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/>.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30.000 forint.



20210527-0927-037155-0-00

II. Főosztály
Állami Osztály
1011 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: +36 1 6938 Fax: -; KRID: -
Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

INDOKOLÁS

I. A Tulajdonos/Kérelmező a Kérelmezett ingatlannal kapcsolatban kiszolgáló út céljára történő lejegyzési és kisajátítási eljárás lefolytatása iránti kérelemmel fordult a Hivatalhoz a 2020. május 22. napján kelt beadványában. Kérelmét azzal indokolta, hogy „a Budaörs Város Önkormányzatának képviselő testülete 32/2015. (XI. 05.) számú önkormányzati rendeletével változási tilalmat rendelt el Frankhegy területére, mely jelen állásfoglalás tárgyát képező ingatlanra is hatályos. Az építészeti dokumentáció az alapvető építészeti értékeknek, valamint a vonatkozó jogszabályoknak sem esztétikailag, sem műszaki tartalmában nem felel meg, ezért a terv érdemben nem véleményezhető, így a későbbiekben mindenképp szükség lesz annak áttervezése, a telekre történő illesztése. Az ingatlan szabályozási vonallal érintett, így az nem tekinthető a jogszabályokban meghatározott rendezett teleknek.” A Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság u. 134., a továbbiakban: Kérelmezett) „2000. december 01. napjától változatlanul fenntartja a Kérelmezett ingatlant érintő szabályozási vonal joghatályosságát.”

A Tulajdonos/Kérelmező ezért a beadványában kérte „a Hatósági Osztályt, hogy a kiszolgáló út céljára történő lejegyzési eljárást megindítani és az eljárás keretében Budaörs Önkormányzatát kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezni szíveskedjen.

Az eljárás során kérem figyelembe venni és erre az igazságügyi szakértő figyelmét felhívni, hogy a tárgyi telekre építési engedéllyel rendelkezem, tehát a telek értékének meghatározásánál ez értéknövelő adottságnak számít.”

A Tulajdonos/Kérelmező 2014. február 24. napján vételi ajánlattal kereste meg Kérelmezettet. A vételi ajánlatra Kérelmezett nem tett értékelhető ajánlatot.

A Kstv. 5. § (1)-(4) bekezdései alapján „a 2. § c) és n)-o) pontja alapján az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha az ingatlan tulajdonjogát az a) vagy b) pont szerinti korlátozás keletkezése előtt szerezte meg, és

a) 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, vagy

b) a 2. § o) pontja szerinti közérdekű használati jog, szolgálmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti.

Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a tulajdonos annak a szervnek a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését kérheti, akivel - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint - az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás a tulajdonos kezdeményezésétől számított öt éven belül nem jött létre.

Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a közérdekű cél jogosultjának a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését a tulajdonos a jog létesítésétől, vagy a létesítmény használatbavételi engedélye végrehajthatóvá válásától számított két évig kérheti.

Az (1) bekezdés szerinti esetben az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de az adásvételre vonatkozó megállapodás a kezdeményezése ellenére nem jött létre.

Közös tulajdonban álló ingatlan esetében a kisajátítást valamennyi - a kisajátítással tulajdont szerzőtől különböző - tulajdonostársnak kérelmeznie kell.”

Az Étv. 30. § (1)-(7) bekezdései 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 különbözet.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

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 (a továbbiakban: érdekelt). 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.

Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, a 19. § (3) bekezdésében elrendelt tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

Nem jár kártalanítás, ha a 13. § (1) bekezdés szerinti építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően módosítja vagy megszünteti.

A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltységük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat véglegessé válásának a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és megyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel."

2020. május 25. napján PE/047/00135-2/2020. számon függő hatályú végzést hoztam.

A 2020. május 25. napján kelt PE/047/00135-3/2020. számú végzésemmel megkerestem Kérelmezettet, hogy Tulajdonos/Kérelmező kisajátítási kérelemmel kapcsolatos nyilatkozatát tegye meg.

A PE/047/00135-4/2020. számú megkeresésemmel kértem a Kérelmezettet, hogy a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Merengő utca környéke Településrendezési terve III. Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályról szóló 44/2000. (XII. 01.) ÖKT. sz. rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási Tervlapjának hitelesített másolatát küldje meg a Kérelmezett ingatlanra vonatkozóan.

A Kérelmezett a 2020. június 05. napján kelt, Hivatalomhoz 2020. június 10. napján érkezett beadványában megküldte a Kérelmezett ingatlanra vonatkozó Szabályozási Tervlap hitelesített másolatát, valamint új határidő megállapítását kérte, mivel a Tulajdonos/Kérelmező kérelmét nem kapta kézhez.

A 2020. június 11. napján kelt PE/047/00135-6/2020. számú végzésemmel megkerestem a Tulajdonos/Kérelmezőt, hogy a Kérelmezett ingatlant érintő eljárás ügyében nyilatkozzon arról, hogy melyik Helyi Építési Szabályzatra alapítja a kérelmét.

Az ugyanezen a napon kelt PE/047/00135-7/2020. számú végzésemmel a Kérelmezett határidő hosszabbítási kérelmének helyt adtam és a határidőt meghosszabbítottam, valamint a jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatot és a hozzájuk tartozó jelkulccsal ellátott szabályozási tervlap hiteles, olvasható, másolati formában történő megküldésére hívtam fel Kérelmezettet.

2020. június 15. napján a Tulajdonos/Kérelmező megküldte nyilatkozatát, melyben előadta, hogy a kérelmét a 44/2000. (XII. 01.) ÖKT rendeletre alapítja.

A Kérelmezett 2020. június 22. napján megküldte a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatot és a hozzájuk tartozó jelkulccsal ellátott szabályozási tervlapot hiteles, olvasható, másolati formában.

A Kérelmezett a Tulajdonos/Kérelmező kérelmével kapcsolatos nyilatkozatában leírta, hogy „2014. 03. 03-án ~~Hivatalunkhoz érkezett Széll Attila képviseletében Dr. Jankovich Béla jogi képviselő által kelt „Vételi ajánlat” (továbbiakban: Vételi Ajánlat) dokumentumban az alábbiak szerint a 1212-nm-es 9345/2 hrsz-ú ingatlant teljes egészében ajánlották fel megvételre a Budaörs Város Önkormányzatának, nem pedig a szabályozási vonallal érintett telekrészt.~~”

„Mivel a Kérelmező a vételi ajánlatát a teljes ingatlan vonatkozásában tette meg és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (2) és (3) bekezdés szerint a telek kiszolgáló út céljára igénybe vett rész vonatkozásában vételi ajánlat nem érkezett a Tulajdonosok részéről, így álláspontunk szerint az Étv. 30. § (4) bekezdése szerinti 5 éven belüli megállapodás megkötésére nyitva álló határidő a Kérelmező állításával szemben nem járt le, sőt az el sem kezdődött.”

A Kérelmezett hivatkozott a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének – mellékletként csatolt – 61/2014. (III. 26.) ÖKT. sz. határozatára, mely szerint „nem vásárolja meg a dr. Janukovics Béla ügyvéd, 2014. március 3-án érkezett beadványaiban megvételre felajánlott” Kérelmezett ingatlant.

A fentiek értelmében a Kérelmezett a „szabályozási vonallal érintett telekrészre vonatkozó vételi ajánlat hiányában nem döntött és nem is dönthetett a Kérelmezett ingatlan kiszolgáló út céljára igénybe veendő rész vételének vonatkozásában, így álláspontunk szerint a K. törvény 6. §-a szerinti részleges kisajátítási eljárás lefolytatására irányuló kérelem idő előtti, s ezáltal jogszerűtlen.”

A Kérelmezett nyilatkozatában megjegyezte továbbá, hogy a „Kérelmező vételi ajánlata és a kisajátítási kérelem ellentmondást mutat, mivel a vételi ajánlatot arra is alapozza, hogy építési engedélyt nem szerezhet, a kisajátítási kérelemben ugyanakkor rögzíti, hogy rendelkezik jogerős építési engedéllyel, melyre tekintettel tulajdonosi és építési jogai nem tekinthetők korlátozottnak. „

A 2020. június 29. napján kelt PE/047/00135-10/2020. számú végzésemmel megkerestem a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályát (a továbbiakban: Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály), hogy szíveskedjen megküldeni szakmai álláspontját arról, hogy a Kérelmezett ingatlant is érintő HÉSZ 6. § (1) bekezdésében lévő szabályozási vonalat kötelezően alkalmazandó szabályozási vonalnak kell-e értelmezni a Kérelmezett ingatlanra vonatkozóan, figyelemmel a Kérelmezett fenti nyilatkozatában foglaltakra.

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 2020. július 03. napján megküldte szakmai állásfoglalását, mely szerint a „Frankhegy ingatlanjaira vonatkozóan több per is lezajlott és továbbiak is várhatóak, amelyek egyik sarkalatos kérdése valóban a szabályozási vonal kötelező, vagy irányadó alkalmazása körül fogalmazódik meg. Főosztályunk ezen ügyek során – mind a másodfokú döntésekben, mind a védíratok szerkesztése során – következetesen úgy foglalt állást, hogy a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) elidegeníthetetlen része a szabályozási terv (a továbbiakban: SZT), a normaszöveg és a tervi munkaanyag jelölése szabályozási elemei ebben az egységes joganyagban egymásnak ellentmondóak nem lehetnek. A szabályozási vonal jelölése folyamatos vonal, joghatása annak kötelező figyelembe vétele jelenti. Ezt az álláspontunkat a bíróság több ítélete is megerősítette. (Az ezzel kapcsolatos jogvita inkább arra irányult, hogy a kötelező szabályozási vonal jelentheti-e azt, hogy az ezt figyelembe vevő telekalakítás nélkül a telek kiszabályozottnak minősül-e. Felsőbírósági elvi

állásfoglalást csak telekalakítási ügyben ismerünk, amely éppen arra hívta fel a figyelmet, hogy a két joganyag nem térhet el egymástól)."

A Tulajdonos/Kérelmező 2020. július 06. napján a kérelem kiegészítéseként megküldte a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Építésügyi Szabályozási és Hatósági Főosztály TKF-7/832/6/2020. számú tájékoztató levelét a Budaörs, Frankhegy építési szabályzásával kapcsolatban. A tájékoztató levél szerint az „építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Kr. 312.) 18. § (3) bekezdés szerint az építési tevékenységgel érintett telek az (1) bekezdés b) pontja szerint akkor minősül rendezettnak, ha a helyi építési szabályzat, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint alakították ki és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az építési hely, a beépítési feltételek rendezetlen telek esetében – amelyet nem a helyi építési szabályzat szerint alakítottak ki – nem meghatározhatóak, ebből következően a szabályozási vonallal érintett telek esetében a tulajdonosi, építési jogok sérüléséről beszélhetünk.

Az önkormányzat által kezdeményezendő útlejegyzés elmaradása esetén az ingatlan tulajdonosainak lehetőségük van arra, hogy a saját telkük rendezettségét elősegítsék, és építési jogukkal élhessenek. Az útlejegyzés lefolytatásának egyik eleme a szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalnak megfelelően a helyi közút kialakításához szükséges ingatlanok kisajátítása. Az érintett ingatlanok a kisajátítási eljárást követően válhatnak a helyi építési szabályzatnak megfelelővé.

Fentiek értelmében a közterület kiszélesítése érdekében történő kiszabályozási eljárást az önkormányzatnak kell kezdeményeznie, ugyanakkor a kiszabályozási eljárástól függetlenül az ingatlan tulajdonosa is kezdeményezheti a kiszabályozási eljáráshoz kapcsolódó kisajátítási eljárást annak érdekében, hogy a szabályozási vonallal érintett saját ingatlana rendezetté váljon.

Álláspontom szerint a Kr. 312. 18. § (1) bekezdés b) pontjában és a (4) bekezdés a) pontjában leírtak alapján a szabályozási vonallal érintett telek mindaddig rendezetlen, ameddig a szabályozási tervben rögzítettek szerinti telekalakítás nem történik meg, ennek hiányában az építési engedélyt el kell utasítani."

A rendelkezésre álló iratok alapján az alábbiakat állapítottam meg:

A Tulajdonos/Kérelmező 1995. november 01. napján adásvétellel szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ekkor a Budaörs Város Képviselő-testületének a Város általános rendezési terve építési-szabályozási előírásairól szóló 19/1995. (VI. 30.) számú rendelete (a továbbiakban: ÁRT.) volt hatályban, a Kérelmezett ingatlan beépíthetőségét az ÁRT. 37. §-a határozta meg. A Kérelmezett ingatlan „ÜVII-5/2-SZ-1” építési övezetbe volt sorolva.

Az ÁRT. III. fejezet 5. pontja tartalmazza a Frankhegy, Tüzkőhegy, Naphegy és környéke övezeti besorolásának leírását. A 37. § (1)-(2) bekezdései szerint a „városrész üdülőterületi övezete, mely szabályozási terven jelölt övezeti besorolás szerint, két részre tagozódik.

- a) A természetvédelmi terület alatti cca. 200 m-es sáv, mely ökológiai védőterület (ÖV), emiatt beépítése korlátozott és az OÉSZ VIII. építési övezetek alapján kell eljárni.
- b) A városrész helyi szabályozással szigorított OÉSZ VII. építési övezete szerinti üdülőterület.

Az övezetben az OÉSZ üdülőterületre vonatkozó előírásait a következő eltérésekkel kell alkalmazni.

- a) A természetvédelmi terület alatti VIII. ép. övezet homlokzatmagassága átlagosan 3,0 m lehet, de vízszintes terepen minden oldalon 3,0 m-es homlokzatmagasság kötelező. átlagos homlokzatmagasság terepviszonyoktól függően.
- b) A természetvédelmi területekkel határos telkek határvonala mentén 20,0 m-es sávban főépületet telepíteni nem szabad.
- c) A VII. építési övezetben a völgy felőli oldalon 5,50 m-es, a hegy felőli oldalon max, 4,50 m-es homlokzatmagasságú főépületet szabad elhelyezni, a természetes tereptől mérve.
- d) A telep beépítési mértékének számításánál
 - 200 nől teleknagyságig a teleknagyság 15%-a
 - 200 nől-et meghaladó teleknagyság esetén a telektöbbslet területének 25%-a vehető figyelembe

- e) Az egyedi telek 80%-át kertszerűen kialakított zöldfelülettel kell fedni.
- f) Előkert mélysége 5,0 m, illetőleg a szabályozási szélesség határától 10,0 m lehet, oldalkert min. 4 m, 6,0-8,0 m telekszélességnél oldalhatáron álló épületnél (kialakult) min. 3,0 m (csak fésűs beépítésnél), 8,0 m telekszélesség fölött min. 4,0 m."

A HÉSZ szabályozási tervlapján feltüntetett szabályozási vonal érintette a Kérelmezett ingatlan egy részét, emiatt az ingatlanra építési tevékenység nem engedélyezhető. Az ingatlan HÜ-I/1 övezeti besorolását az önkormányzati rendelet 3. §-a, a K/C övezet leírását a 7. § (8) bekezdés b) pontja tartalmazza. A 3. § szerint „HÜ/1-1 jelű építési övezet előírásai

- a) az övezetben egy, 1100 nm-né nagyobb telken kétegységes üdülőépület helyezhető el.
- b) az övezetben a telekre új építési engedély csak a teljes közművesítés (víz, csatorna, folyókás csapadékvíz elvezetés, és elektromos hálózat, és a 2. § 8/a-f pontjai) megléte esetén adható ki.
- c) az övezet két egység elhelyezésére alkalmas építési telkein a beépíthető terület az OTÉK. szerinti módon két tömegben is elhelyezhető, az építési helyen belül, az oldalkertek betartása mellett. Az övezetben garázs csak a főépülettel egy tömegben vagy támfal-garázsként térszint alatt helyezhető el. Egy telekhez csak egy kapubejárat illetve garázskapu alakítható ki.
- ~~d) Az övezetben a telek beépítetlenül maradó területrésznének max. 15 %-a lehet burkolt, a fennmaradó részt növényzettel fedetten, kerként, vagy fásítva kell kialakítani és fenntartani.~~
- e) Az övezetben új épület szabadonállóan helyezhető el, amennyiben a telek a minimális telekterületet és szélességet eléri. A beépíthető terület több tömegben is megvalósítható.
- f) Az övezetben ikresen építhető be az a telek, mely a minimális telekméretet eléri, de a telkek szélessége 9-14 m között van.
- g) Az épületek gerincvonala a zárófödémnél maximum 4.0 m-rel lehet magasabb.
- h) A megadott építménymagasság betartása mellett a völgy felőli oldalon az épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m.
- i) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Szabadonálló beépítési módnál a legkisebb telekterület 1000 nm, legkisebb telekszélesség 14 m, legnagyobb beépítettség 10 %, max. 120 nm, építményének legnagyobb építmény magassága 4,5 m. Az ikres beépítési mód esetén a legkisebb telekszélesség 9 m, legnagyobb beépítettség 10 %, max 120 nm, építményének legnagyobb építmény magassága 4,5 m."

A HÉSZ a közművek területeivel kapcsolatos előírását a 7. § (8) bekezdés b) pontja tartalmazza, mely szerint „a 7,5 m szabályozási szélességű (C típusú) utcák esetén a földgázellátás és a zárt csapadékvíz elvezetés hálózata nem építhető ki. A vízellátás, villamosenergia ellátás, szennyvíz csatornázás hálózata elhelyezhető a szabályozási szélességen belül. Az így közművesíthető területen legfeljebb hétévű házas beépítés engedélyezhető. A csapadékvíz elvezetése az úttengelyen kialakított folyókéval, vagy szakaszonként nyílt árokkal oldható meg."

A HÉSZ hatálybalépésének időpontja 2000. december 01. napja volt.

A kérelem jogalapjával kapcsolatban megállapítottam, hogy a Tulajdonos/Kérelmező a 1/1 arányú tulajdonjogát 1995. november 01. napján szerezte. A tulajdonszerzéskor az ÁRT. szerint a Kérelmezett ingatlan „ÜVII-5/2-SZ-1” építési övezetbe volt sorolva, beépíthető volt, még nem érintette a szabályozási vonal.

A Kérelmezett ingatlan rendeltetését a 2000. december 01. napján hatályba lépett HÉSZ „HÜ/1-1” építési övezetbe sorolta a Kérelmezett ingatlant, a szabályozási tervlapon az ingatlant érintően szabályozási vonal került feltüntetésre a jövőben megvalósuló utat jelölve, amely miatt az ingatlanra építési tevékenység nem engedélyezhető és a megvalósítása a Tulajdonos/Kérelmezőtől nem várható el.

Megállapítottam, hogy a Tulajdonos/Kérelmező 2014. február 24. napján kereste meg a megállapodás megkísérlése tárgyában a Kérelmezettet, a kisajátításra kötelezés iránti kérelmét pedig a 2020. május 22. napján érkezett beadványában terjesztette elő a Hivatalnál, a Kstv. 5. § (2) bekezdésében meghatározott 5 év eltelt.

A tényállás tisztázását követően a 2020. július 31. napján véglegessé vált, a 2020. július 28. napján kelt PE/047/00135-10/2020. számú határozatommal (a továbbiakban: Határozat) a Tulajdonos/Kérelmező kérelmének helyt adtam, és köteleztem a Kérelmezettet, hogy a Budaörs Város önkormányzata Képviselő-

testületének 44/2000. (XII. 01.) önkormányzati rendeletének szabályozási tervlapján feltüntetett szabályozási vonallal érintett területére vonatkozóan kisajátítási kérelmet terjeszsen elő.

A Határozattal szemben a Kérelmezett jogi képviselője, Dr. Domé Judit (1016 Budapest, Zsolt utca 6/a., a továbbiakban: Kérelmezett jogi képviselője) bírósági felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben jogsértésre hivatkozással kérte a Határozat megsemmisítését, illetve azonnali jogvédelemként a halasztó hatály elrendelését.

A Kérelmezett 2020. október 30. napján IX/460-3/2020. számon megküldte kisajátítási kérelmét a Kérelmezett ingatlan részleges kisajátítására vonatkozóan.

A Törvényszék a 2020. október 28. napján kelt 101.K.702.655/2020/8. számú végzésében elrendelte a keresetlevél halasztó hatályát az ítélet jogerőre emelkedéséig terjedő időre.

A 2020. november 04. napján kelt PE/047/00135-22/2020. számú végzéssel a Kérelmezett ingatlan vonatkozásában indult kisajátítási eljárást a Határozattal szemben benyújtott felülvizsgálati kérelem Törvényszék által történő elbírálásáig felfüggesztettem.

A Kérelmezett 2020. november 05. napján a IX/460-6/2020. számú levelében, hivatkozással a Törvényszék végzésére tekintettel, visszavonta a kisajátítási kérelmét.

II. A Törvényszék Ítéletében a Határozatot megsemmisítette és Hivatalomat új eljárás lefolytatására kötelezte.

*Az Ítélet alapján a „bíróság az érdekelt által 2020. május 22. napján benyújtott kérelem alapján megállapította, hogy a felperes kiszolgáló út céljára történő útlejegyzés és az eljárás keretében a felperes kisajátítás eljárás lefolytatása iránti kérelem előterjesztésére kötelezését kérte. A kérelem tartalma szerint a 9345/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a FHÉSZ szerinti út kialakítás érdekében útlejegyzés iránti eljárás kezdeményezését kérte, illetve az eljárás keretében az alperes kisajátítási kártalanítás megfizetésére történő kötelezését indítványozta. **Az érdekelt előadta, hogy a 9345/2 hrsz-ú ingatlanra építési engedélyt kapott üdülő épület építésére.***

A bíróság az alperes által megküldött PE/047/00134-2/2020. számú végzés alapján megállapította, hogy az érdekelt útigénybevételi eljárás lefolytatása iránti kérelmét visszautasította.

Az alperes az érdekelt részére üdülő építésére adott építési engedélyéről szóló határozat tartalmát nem vizsgálta. Az érdekelt kérelmével kapcsolatban hiánypótlásra nem került sor.

A fentiek alapján az alperes a határozatának hozatalát megelőzően az Ákr. 62. § (1) bekezdése alapján a tényállást nem tisztázta, a kérelem tartalmának vizsgálatára, az egyes közigazgatási eljárásokra figyelemmel hiánypótlásra és az érdekelt eljárási és anyagi jogi jogszabályokról történő tájékoztatására nem került sor.

Az érdekelt a 2020. május 22. benyújtott kérelmében – annak tartalma szerint – az útlejegyzés iránti eljárásban kérte a kisajátítási eljárás szabályai szerint a kártalanítás megállapítását a kisajátítási eljárás lefolytatását. Az érdekelt kérelme alapján nem volt kétséget kizáróan eldönthető, hogy az érdekelt az Étv. 27. §, az Étv. 30. § (1) bekezdése, az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján kezdeményezte-e az eljárás megindítását.

Az érdekelt előadása alapján a bíróság megállapította, hogy az érdekelt kisajátítási eljárást korlátozási kártalanítás iránti eljárást és útlejegyzési eljárást is kívánt kezdeményezni, és az építési engedély iránti kérelme alapján az ingatlanra üdülő épület építésére alperes külön eljárásban döntött az útlejegyzés iránti kérelméről.

A bíróság a fentiek alapján a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 90. § (1) bekezdés b) pontja alapján a felülvizsgálni kért határozatot megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

A megismételt eljárásban az alperes előtt folyamatban volt eljárásokra figyelemmel tisztázni kell az érdekelt kérelmének tartalmát, a kérelmek alapjául szolgáló jogszabályok által előírt feltételeket, az egyes eljárások közötti összefüggéseket. A Kstv. az Étv. által szabályozott építési engedély, korlátozási

kártalanítás, kisajátítás, útlejegyzés iránti eljárások nem egymástól független eljárások amennyiben azonos ingatlanra vonatkoznak a kérelmezőnek kedvező döntés hozatala során, különös tekintettel az eljárás megindításának feltételeire. Mivel az érdekelt fenti jogszabályokon alapuló kérelmei tekintetében több határozat hozatalára is sor került, a tényállás tisztázásához szükséges vizsgálni az egyes döntéseket, azokhoz képest az érdekelt konkrét kérelmét.

A megismételt eljárásban a kisajátítási eljárásra kötelezés iránti kérelem elutasításáról kell dönten, amennyiben annak a Kstv. 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem állnak fenn a feltételei, különös tekintettel az építési jogok sérelmére és az érdekelt részére adott építési engedélyre."

III. A Kp. 97. § (4) bekezdése alapján „a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti az eljáró közigazgatási szerveket."

A Kérelmezett 2020. november 05. napján a kisajátítási kérelmét visszavonta, valamint a Törvényszék az Ítéletével a Határozatot hatályon kívül helyezte, így, a kisajátításra kötelezés jogalapja nem áll fenn, ezért a 2021. április 26. napján kelt PE/047/00327-2/2021. számú végzéssel a felfüggesztett eljárás folytatásáról, valamint a kisajátítási eljárás megszüntetéséről rendelkeztem.

A 2021. április 26. napján kelt PE/047/00327-3/2021. számú végzésemmel a Tulajdonos/Kérelmezőt a 2020. május 22. napján kelt kérelmével kapcsolatosan nyilatkozattételre hívtam fel azzal kapcsolatban, hogy milyen eljárás lefolytatását kéri a Hivataltól, figyelemmel az egyes eljárásokra vonatkozó eljárási és anyagi jogi szabályokra, valamint az eljáráshoz szükséges iratok csatolását kértem.

A Kp. 97. § (4) bekezdése alapján Hivatalom kötve van az Ítéletben foglaltakhoz, ezért a 2021. április 26. napján kelt PE/047/00327-4/2021. számú végzésemmel megkereséssel éltem az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály felé, a Kérelmezett ingatlant érintő építési engedélyezési eljárással, valamint a kiadott építési engedély és a 44/2000. (XII. 01.) ÖKT rendelethez tartozó szabályozási tervlapon a Kérelmezett ingatlant érintő szabályozási terven feltüntetett szabályozási vonal közötti kapcsolattal összefüggésben.

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2021. április 28. napján megküldte nyilatkozatát a Kérelmezett ingatlanra kiadott építési engedéllyel kapcsolatosan, mellékelte a 2017. december 21. napján kelt PE/EH/00362-5/2017. számú megváltoztató építési engedélyt megadó másodfokú határozat másolatát, valamint az építési engedélyt megalapozó, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. január 19. napján kelt 3.K.27.674/2016/9. számú ítéletét.

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály előadta, hogy a „Budakeszi Város Önkormányzat Jegyzője, mint elsőfokú építésügyi hatóság Széll Attila által benyújtott, a Budaörs, 9342/2 hrsz. alatti ingatlanon üdülőépület létesítésére vonatkozó kérelmét elutasította 339-4/2016. számú határozatával.

A 339-4/2016. számú határozat ellen az építető jogorvoslati kérelmet nyújtott be. A fellebbezésre indult másodfokú eljárás során az elsőfokú határozatot helybenhagytam PE/EH/29-4/2016. számú 2016. április 14-i keltezésű határozatommal.

Döntésemet többek között azzal indokoltam, hogy a Budaörs, Szarvas utca 9345/2 hrsz. alatti ingatlan az ingatlanra vonatkozó Budaörs Város Önkormányzata 44/2000. (XII. 01.) számú rendelete, a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) szabályozási tervlapján (SZT) feltüntetett, a Szarvas utca kiszélesítése érdekében berajzolt szabályozási vonalnak megfelelően nincs kialakítva, tehát a telek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (1) bekezdésében foglaltaknak, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. melléklet 8. pontja szerinti építési telek fogalmának nem felel meg."

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a 2016. május 4. napján kelt „PE/EH/29-5/2016. számú döntésemmel a PE/EH/29-4/2016. számú határozatom indokolási részét Budaörs Város Önkormányzata 44/2000. (XII. 01.) számú rendeletének részben hibás értelmezése miatt módosítottam.

A PE/EH/29-4/2016. számú, és az azt módosító PE/EH/29-5/2016. számú másodfokú határozat ellen Széll Attila építető felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a Budapest Környéki Közigazgatási Bíróságra (a továbbiakban: Bíróság).

A Bíróság 3.K.27.674/2016/9. számú ítéletével a PE/EH/29-4/2016. számú és az azt módosító PE/EH/29-5/2016. számú másodfokú döntést is hatályon kívül helyezte, és hatóságomat új eljárás lefolytatására kötelezte.

A Bíróság ítéletében alaposnak találta az építető keresetét abban a vonatkozásban, hogy „amiatt, hogy a felperes építési telkét a közterület szélesítése érdekében szabályozási vonal érinti, az nem vált rendezetlenné, és nem állítható, hogy az építési szabályoknak nem megfelelően kialakított.”

A Bíróság megállapította, hogy az első- és másodfokú hatóság jogszabálysértően állította, hogy a felperesi ingatlan ne minősülne az építési szabályoknak megfelelően kialakított építési teleknek, és hogy erre figyelemmel a Korm. rendelet 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján a kérelem elutasításának van helye. Erre figyelemmel a bíróság a másodfokú határozatot hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte.”

A Bíróság az ítélet indoklásában kifejti a következőket:

„... a szabályozási vonalat mint kötelező szabályozási elemet a perbeli építési engedélyezési eljárásban is figyelembe kell venni. Az épület telken belüli elhelyezésére és az előkert kialakítására annak alapulvételével kell, hogy sor kerüljön, hogy a közterület határa a szabályozási vonalra fog kerülni. (...) Másrészt a HÉSZ és a szabályozási terv mint helyi jogszabály alapján pontosan meghatározhatónak kell lennie, hogy a közterületi határ hova fog kerülni és ehhez képest milyen előkert elhagyásával határozható meg az építési hely. Amennyiben ennek pontos megállapítása olyan akadályba ütközik, amely a szabályozási terv hiányosságára, annak nem megfelelő léptékére vezethető vissza, az nem eshet az építető terhére, azaz az építési engedély kérelem elutasításának alapjául nem szolgálhat.”

Az ítélet kitér az épületre vonatkozó érdemi vizsgálat szükségességére:

„A megismételt eljárásban kérelem nem utasítható el arra hivatkozással, hogy az építési telek nem a jogszabályoknak megfelelően kialakított, ugyanakkor érdemben vizsgálandó a tervezett épület helyi jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelése.”

A Bíróság által elrendelt új eljárásban az elsőfokú 339-4/2016. ügyszámú határozatot megváltoztattam, és az építető által kiegészített dokumentáció alapján egy egységes, kétszintszámú összesen: 147,74 nm hasznos alapterületű új hétfélgáz építést engedélyeztem PE/EH/00362-5/2017. számú, 2018. december 21-én kelt határozatommal.”

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a megkeresésemre hivatkozva tájékoztatót, hogy a „PE/EH/00362-5/2017. számú építési engedély kiadása a Bíróság ítéletében leírtak alapján, a HÉSZ mellékletében, a Szabályozási Tervben ábrázolt szabályozási vonal figyelembevételével történt meg, oly módon, hogy az építető a szabályozási vonalnak megfelelően kialakítandó építési telek alapterületével számolva igazolta, hogy a tervezett épület építési helyen belül helyezkedik el, valamint a telek beépítettsége a HÉSZ követelményét kielégíti abban az esetben is, ha a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás történne.”

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály nyilatkozatához csatolta a PE/EH/00362-5/2017. számú megváltoztató, építési engedélyt megadó másodfokú határozatot, valamint a PE/EH/00362-5/2017. számú döntést megalapozó, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.27.674/2016/9. számú ítéletét, a helyszínrajzot az üdülőépület engedélyezési tervéről, a zöldfelület és beépítettség igazolását, valamint a HÉSZ-hez tartozó Szabályozási Tervlap kivágatát.

A Tulajdonos/Kérelmező 2021. május 03. napján e-mail útján érkezett beadványában pontosította a 2020. május 22. napján kelt kérelmét, valamint csatolta a kért eljáráshoz szükséges, nyilatkozata alátámasztásául szolgáló iratokat. A nyilatkozatában előadta, hogy „a 2014. február 24. napján, a vételi ajánlat benyújtásakor még a közművesítési feltételek és a szabályozási vonal együttesen akadályozott mindenkit az építési engedély megszerzésében Frankhegyen.

2015 novemberében törölték a közművesítési feltételt az építési szabályzatból, így a szabályozási vonalra hivatkozva utasította el a Polgármester a településképi véleményt és az építési engedély iránti kérelmet a Kormányhivatal.

Amikor 2015. évben az építési engedélyezési terveket terveztem, akkor csökkent telek területtel (92 nm-t levontam a telek területéből) számoltam a beépítettséget és az építési helyet is a szabályozási vonaltól

számoltam...tehát maximálisan figyelemmel voltam a kiszabályozásra, ez a beépítési lehetőséget lecsökkentette.

A telkem területe földhivatali állapot szerint 1212 nm, úgy kalkuláltam az útszélesítést, hogy 1120 nm-es telekterülettel számoltam, hiszen a szabályozási vonal nem pontos, mert szándékosan a szabályozási szélességet jelölik a szabályozási terven és nem a szabályozási vonal pontos helyzetét.

A geodétám szerint 33 nm-et vennének le a szélesítésre, de ezt is szándékosan túlbecsültem, azzal, hogy 92 nm csökkentett területet vettem el az útszélesítésre.

Az építési engedély iránti kérelmet 2015. november 03. napján nyújtottam be, az követően, hogy a Kúria megsemmisítette a HÉSZ törvénysértő közművesítési feltételrendszerét.

Az első eljárásban a Kormányhivatal a telek rendezetlenségére hivatkozással elutasította az építési engedély iránti kérelmemet. A döntés ellen keresetlevelet nyújtottam be és ezt elfogadta a bíróság.

A bíróság által új eljárásban 2017. december 21. napján kelt ÉTDR 201500072952 azonosítószámú, iratazonosító IR-000505154/2017, PE/EH/00362-5/2017. számú és a Pest-Megyei Kormányhivatal kiadta a Budaörs, Szarvas utca 9345/2 hrsz. alatti ingatlanra az építési engedélyt.

Az Önkormányzat ezt a döntést megtámadta a bíróságon, de végül 2019 szeptemberében lett az építési engedélyem olyan, amely fellebbezéssel, keresetlevéllel sem támadható.

Tehát a kiadott építési engedélyben szereplő épület maximálisan figyelembe vette a szabályozási vonalat, az építési jogom a kiszabályozott telekterületet meghaladó mértékben sérült, ezzel tudtam biztosítani a majdani kiszabályozás és kisajátítás zavartalanságát.

Kiszabályozás nélkül 121 nm-es bruttó alapterületű épület lenne építhető, a kiszabályozás figyelembe vételével 112 nm-es épületre kaptam építési engedélyt.

A kiszabályozás zavartalan biztosítása érdekében 10 % helyett 9 %-os beépítettséget terveztem, tehát a telek területének 10 %-át beáldoztam a kiszabályozás biztosítása érdekében.

A Kstv. 5. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltétel teljesül, mert

- a szabályozási vonallal a beépíthető terület 1 %-al lecsökkent (10 %-os beépítési jog lecsökkent), az épület elhelyezését befolyásolta a szabályozási vonal, a szabályozási vonallal lefedett területet az építési engedélyezési eljárásban nem vette építési területként figyelembe az építésügyi hatóság,
- a szabályozási vonal tulajdonosi és építési jogaimat jelentősen akadályozza, erre a területre való építést (kerítés, közműcsatlakozások, műtárgyak) nem helyezhetők el,
- az útszélesítés olyan közérdekű cél, amely a tulajdonostól nem várható el,
- a szabályozással érintett terület építési telekként való használata megszűnt, nem beépíthető.

A vételi ajánlatomat az Étv. 30. §-ára alapoztam, amely a kártalanítás és a kisajátítás megindításának vételi ajánlattal történő elindítását írja elő és az ajánlatra adandó válasz vonatkozásában a 2007. évi CXXIII. törvényt (Kstv.) is beidéztem.

Fentiek alapján a kisajátítási eljárás elindításának jogalapját igazoltnak és törvényileg megalapozottnak látom." A Tulajdonos/Kérelmező nyilatkozata mellékleteként megküldte a Kérelmezettel folytatott jelen eljárást érintő levelezést.

IV. A Törvényszék Ítéletében foglaltak szerint megvizsgáltam a Tulajdonos/Kérelmező útlejegyzési kérelmét is. A Tulajdonos/Kérelmező az Étv. 27. §-ra hivatkozva kérte a Kérelmezett ingatlant érintő útlejegyzési eljárás megindítását. Kérelmét azzal indokolta, hogy „a Kérelmezett képviselő testülete 32/2015. (XI. 05.) számú önkormányzati rendeletével változási tilalmat rendelt el Frankhegy területére, mely jelen állásfoglalás tárgyát képező ingatlanra is hatályos. Az építészeti dokumentáció az alapvető építészeti értékeknek, valamint a vonatkozó jogszabályoknak sem esztétikailag, sem műszaki tartalmában nem felel meg, ezért a terv érdemben nem véleményezhető, így a későbbiekben mindenképp szükség lesz annak áttervezése, a telekre történő

illesztése. Az ingatlan szabályozási vonallal érintett, így az nem tekinthető a jogszabályokban meghatározott rendezett teleknek. A Kérelmezett 2000. december 01. napjától változatlanul fenntartja a Kérelmezett ingatlant érintő szabályozási vonal joghatályosságát."

2014. február 24. napján vételi ajánlattal kereste meg Kérelmezettet. A vételi ajánlatra Kérelmezett nem tett értékelhető ajánlatot.

Az Étv. 27. § (1)-(10) bekezdései alapján „ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyetemes hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni."

A Kstv. 24. § (1)-(2) bekezdései szerint „a kisajátítási eljárás kérelemre indul. A kérelmet - a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon - ingatlanonként kell benyújtani.

A kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be. Az állam, önkormányzat mint kisajátítást kérő nevében a tulajdonosi jogot gyakorló szerv, illetve az a szerv járhat el, amelyet az állami, önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szerv meghatalmaz, vagy az eljárásra jogszabály jelöl ki, vagy amely olyan állami, önkormányzati költségvetési szerv, amelynek - jogszabály vagy az alapító okirata alapján - a kisajátítást megalapozó közérdekű cél megvalósítása a feladatkörébe tartozik. Kisajátítást kérő harmadik személyként a 36. § (2) és (3) bekezdése szerinti esetben a tevékenység végzésére engedéllyel rendelkező, nem engedélyköteles tevékenység esetén a

létesítő okirata szerint a kisajátítási célt megvalósító tevékenységre jogosult, illetve az állam javára - törvényi rendelkezés alapján - saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kijelölt személy járhat el."

Az Ákr. 46. § (1) bekezdés a) pontja értelmében „a hatóság a kérelmet visszautasítja, ha az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik, és e törvény ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz."

Fentiek, valamint a rendelkezésre álló iratanyag alapján megállapítottam, hogy a Tulajdonos/Kérelmező beadványának a jogszabályban meghatározott feltétele hiányozik, hiszen a Kérelmezett ingatlanra vonatkozó útlejegyzési kérelmet a Kérelmező nem kezdeményezheti.

Mindezek alapján a 2020. június 03. napján véglegessé vált, 2020. május 25. napján kelt PE/047/00134-2/2020. számú végzésemmel az Ákr. fent hivatkozott rendelkezése alapján az útlejegyzési kérelmet visszautasítottam.

V. A Törvényszék Ítéletében foglaltak szerint megvizsgáltam a Tulajdonos/Kérelmező korlátozási kártalanítási kérelmét is.

2018. február 22. napján a Tulajdonos/Kérelmező korlátozási-kártalanítási kérelmet terjesztett elő a Kérelmezettel szemben a Kérelmezett ingatlant érintő önkormányzati szabályozás miatt.

A Tulajdonos/Kérelmező kérelmében előadta, hogy a Kérelmezett ingatlan 1995. óta tulajdonosa, az akkor belterületi építési telek státuszú ingatlan építési szándékkal vásárolta meg, ugyanis az OÉSZ VII. fejezete alapján az övezeti besorolása alapján üdülőterület volt. A 19/1995. (VI.30.) számú rendelettel elfogadott általános rendezési terv és építési szabályozás (továbbiakban: ÁRT), alapján a telek beépíthető volt (15 % mértékig); 1998-ig, a területre elrendelt változási tilalom előtt az építési engedély megszerzését az ÁRT előírásai nem korlátozták.

A 2000. november 30. napjáig hatályos ÁRT-ben az építési engedélyezés előfeltételeként előírt közműves ivóvíz, vezetékes áram, közterületi-kapcsolat rendelkezésre állt, a telket kötelező közterület szabályozás nem érintette. 2000. december 1. napjától a Budaörs, Frankhegy területét kivonták az ÁRT hatálya alól és a hatályba lépő 44/2000. (XII.01.) sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) a telek övezeti besorolását HÜ/I-1 övezetre változtatta.

A Kérelmező álláspontja szerint ezzel az érintett ingatlan beépíthetőségét, valamint a hasznosíthatóságát az ÁRT-hez képest jelentősen korlátozza, mivel az építési engedélyt csak a teljes közművesítés rendelkezésre állása, az ingatlan kiszabályozása, és a részleges útépítés megtörténtét követően lehet kiadni.

A HÉSZ HÜ/I-1 építési övezetre vonatkozó előírásai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kr. (továbbiakban: OTÉK) 33. §-ban foglalt követelményeitől szigorúbb előírásokat tettek kötelezővé, ezzel korlátozva a telek beépíthetőségét, a korábbi, 15 %-os beépíthetőség helyett, 10 % beépíthetőséget engedélyezve.

A Tulajdonos/Kérelmező előadta, hogy a teljes közművesítés, útépítés és kiszabályozás feltételei a korábbi feltételekhez képest jóval szigorúbbak, részéről teljesíthetetlenek.

A HÉSZ 2000. december 1. napján bekövetkezett hatálybalépésével a telek beépíthetősége megszűnt, így a korábbi építési telek státusza megszűnt, az ingatlan csak mezőgazdaságilag hasznosítható.

A Tulajdonos/Kérelmező kérelmét megvizsgálva megállapítottam, hogy tartalmazza a Kstv. előírt kötelező tartalmi elemeket, ezért a Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján a TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. (a továbbiakban: Szakértő₁) igazságügyi szakértő kirendeléséről és kisajátítási tárgyalás kitűzéséről döntöttem a 2018. március 26. napján kelt, PE/047/00121-7/2018. számú végzéssel.

A Hivatal 2018. április 26. napján tárgyalást tartott, melyen a Szakértő₁, Kérelmezett jogi képviselője, valamint Vári Attila Dániel (1116 Budapest, Alíz u. 8. 3/5., a továbbiakban: Kérelmezett képviselője) vettek részt.

A tényállás tisztázását követően a Tulajdonos/Kérelmező az eljárás szüneteltetését kérte a 2018. május 2. napján kelt kérelmében, a Kérelmezett beleegyezésének hiányában az eljárás megszüntetését.

A 2018. május 2. napján kelt PE/047/00121-12/2018. számú végzéssel a felhívtam a Kérelmezett, hogy az eljárás szüneteltetése iránti kérelemre tegye meg nyilatkozatát.

Tekintettel arra, hogy a Kérelmezett a 2018. május 2. napján hatóságomnak megküldött nyilatkozatában az eljárás szüneteltetését nem kérte, ezért a Tulajdonos/Kérelmező kérelmének megfelelően az Ákr. 47. § (1) bekezdés e) pontja alapján tekintettel a Hivatal a 2018. május 07. napján kelt PE/047/00121-18/2018. számú, véglegessé vált végzésével az eljárást megszüntette.

A Tulajdonos/Kérelmező 2018. december 14. napján ismételten benyújtotta a korlátozási kártalanítási kérelmét a Kérelmezett ingatlanra a Kérelmezettel szemben, azzal a kiegészítéssel, hogy kéri az elindított kártalanítási eljárás szüneteltetését, továbbá a Budakeszi építésügyi hatósága iratbetekintést elutasító végzése esetén az általa kért iratokat a Hivatal szíveskedjen bekérni és iratbetekintést biztosítani a Budaörs 9339, 9346, 9647/6, 9644/5, 9644/2, 9658, 9671, 9647/5, 9698/1, 9736, 9737, 9740/3, 9684/1, 9683/2 hrsz. alatti lezárt engedélyezési eljárások anonimizált döntéseibe. A Tulajdonos/Kérelmező a kiegészítésben kitért arra, hogy a Kérelmezett által, a kisajátítási kérelem elutasítása során hivatkozott kártalanítási igény elévülésére vonatkozóan a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.), az Étv., valamint a Kstv. alapján a kártalanítási igény érvényesítésére nem született időkorlát, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:35 §-a kimondja, hogy *„a tulajdonjogi igények nem évülnek el.”*

A Tulajdonos/Kérelmező kérelmében előadta, hogy a Kérelmezett ingatlanak 1995. óta tulajdonosa, az akkor belterületi építési telek státuszú ingatlant építési szándékkal vásárolta meg, ugyanis az OÉSZ VII. fejezete alapján az övezeti besorolása alapján üdülőterület volt. A 19/1995. (VI.30.) számú rendelettel elfogadott általános rendezési terv és építési szabályozás (továbbiakban: ÁRT), alapján a telek beépíthető volt (15 % mértékig); 1998-ig, a területre elrendelt változási tilalom előtt az építési engedély megszerzését az ÁRT előírásai nem korlátozták.

A 2000. november 30. napjáig hatályos ÁRT-ben az építési engedélyezés előfeltételeként előírt közműves ivóvíz, vezetékes áram, közterületi-kapcsolat rendelkezésre állt, a telket kötelező közterület szabályozás nem érintette. 2000. december 1. napjától a Budaörs, Frankhegy területét kivonták az ÁRT hatálya alól és a hatályba lépő 44/2000. (XII.01.) sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) a telek övezeti besorolását HÜ/I-1 övezetre változtatta.

A Tulajdonos/Kérelmező álláspontja szerint ezzel az érintett ingatlan beépíthetőségét, valamint a hasznosíthatóságát az ÁRT-hez képest jelentősen korlátozta, mivel az építési engedélyt csak a teljes közművesítés rendelkezésre állása, az ingatlan kiszabályozása, és a részleges útépités megtörténtét követően lehetett kiadni.

A HÉSZ HÜ/I-1 építési övezetre vonatkozó előírásai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kr. (továbbiakban: OTÉK) 33. §-ban foglalt követelményeitől szigorúbb előírásokat tettek kötelezővé, ezzel korlátozva a telek beépíthetőségét, a korábbi, 15 %-os beépíthetőség helyett, 10 % beépíthetőséget engedélyezve.

A Tulajdonos/Kérelmező előadta, hogy a teljes közművesítés, útépités és kiszabályozás feltételei a korábbi feltételekhez képest jóval szigorúbbak lettek, részéről teljesíthetetlenek.

A HÉSZ 2000. december 01. napján bekövetkezett hatálybalépésével a telek beépíthetősége és a korábbi építési telek státusza megszűnt, az ingatlan csak mezőgazdaságilag volt hasznosítható 2015. november 03. napjáig, amikor a Kúria a Köf. 5028/2015/7. számú határozatával megsemmisítette a HÉSZ közművesítésre vonatkozó feltételeit.

A Tulajdonos/Kérelmező kérelmében kitért arra, hogy a Kérelmezett által, a kisajátítási kérelem elutasítása során hivatkozott kártalanítási igény elévülésére vonatkozóan a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.), az Étv., valamint a Kstv. értelmében a kártalanítási igény érvényesítésére nem született időkorlát, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:35 §-a kimondja, hogy *„a tulajdonjogi igények nem évülnek el.”*

További érvelésként hozta a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 108. § (1)-(3) bekezdéseit, valamint a 177. § (2) bekezdését, melyek alapján azt a következtetést vonta le, hogy a „*Ptk. a tulajdonjoga építésjogi korlátozásából eredő szabályozásáról lemond és azt az ágazati törvények szabályozási körébe utalja.*”

A Tulajdonos/Kérelmező az Étv. 60 §-a szerint, valamint a 144/2010. (VII. 14.) AB határozatban foglaltakra tett megállapításai szerint a korábbi rendezési tervek alapján kialakuló kártalanítási igények esetén a 30. §-t kell alkalmazni, tehát nincs elévülési idő az igényérvényesítésre meghatározva, mert ez felel meg az Alkotmányban előírt tulajdonvédelmi garanciának.

Végül hivatkozik a HÉSZ és az ÁRT közötti eltérések miatt kialakult korlátozás időtartamára, melynek kezdete a HÉSZ hatályba lépésének időpontja, a vége pedig a Kúria 2015. november 03. napján kelt határozata, mellyel megsemmisítette a HÉSZ közművesítésre vonatkozó feltételeit, így a korlátozás 15 éven keresztül folyamatosan fennállt, tehát nem fogadható el a Kérelmezett igényérvényesítés elévülésére vonatkozó logikai érvelése.

A Kérelmező előadta, hogy az új eljárás során kéri annak figyelembe vételét, hogy a szakértői vélemény készítése során csak összehasonlító eljárással lehet a forgalmi érték megváltozását meghatározni, továbbá kéri, hogy az összehasonlító adatok során „*a frankhegyi ingatlanokat, mint hasonló sorsra jutott ingatlanokat ne lehessen figyelembe venni a kárigény kialakulása utáni időpontban, mivel azokat is ugyanez az „építési tilalom” sújtotta.*” Tájékoztatása szerint a 2000. év körüli adásvételre vonatkozó adatok a Pest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság épületében rendelkezésre állnak.

A Tulajdonos/Kérelmező a 2018. február 22. napján benyújtott kérelmében foglaltakat fenntartva kérte a kártalanítási eljárás megindítását Kérelmezettel szemben.

Az eljárás megindítását követően a Tulajdonos/Kérelmező kérelmét megvizsgálva megállapítottam, hogy tartalmazza a Kstv.-ben előírt kötelező tartalmi elemeket, ezért a Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján, a 2019. január 25. napján kelt PE/047/00042-4/2019. számú végzéssel a Satori és Társa Mérnöki Iroda Kft. (1039 Budapest, Széchenyi u. 4., tel.: +36 30 941 6382, a továbbiakban: Szakértő₂) igazságügyi szakértő cég kirendeléséről és kártalanítási tárgyalás kitűzéséről döntöttem.

A Szakértő₂ a változás előtti állapotban a figyelembe vehető összehasonlító adatok korrekciós tényezővel módosított bruttó 2.775,- Ft/nm-ben, így az ingatlan piaci-forgalmi értéket a változás előtti időszakra bruttó 3.363.482,- Ft-ban állapította meg.

A Szakértő₂ a változás utáni állapotban figyelembe vehető összehasonlító adatok korrekciós tényezővel módosított bruttó 1.525,- Ft/nm-ben, az ingatlan piaci-forgalmi értéket a változás utáni időszakra bruttó 1.848.179,- Ft-ban állapította meg.

A Szakértő₂ kifejtette, hogy „*az ingatlan a szabályozási előírások változása miatt értékcsökkenést szenvedett, melynek összege a változás előtti és a változás utáni forgalmi érték különbségeként határozható meg.*” Mindezek alapján a kártalanítás összegét bruttó 1.515.303,- Ft-ban állapította meg.

A tényállás tisztázását követően a véglegessé vált 2019. május 13. napján véglegessé vált, 2019. május 06. napján kelt PE/047/00042-41/2019. számú határozattal (a továbbiakban: Alaphatározat) a Tulajdonos/Kérelmező képviselője útján előterjesztett korlátozási kártalanítás iránti kérelemnek helyt adtam, és a Kérelmező részére a Kérelmezett ingatlant érintő önkormányzati szabályozásra figyelemmel bruttó 962.693,- Ft, azaz bruttó kilencszázhatvankettőezer-hatszázkilencvenhárom forint kártalanítást, és a kár bekövetkeztétől (2000. december 1. napjától) a kifizetésig járó késedelmi kamatot állapítottam meg, amelynek megfizetésére a Kérelmezettet köteleztem.

Az Alaphatározat kiadmányozását és véglegessé válását követően jutott tudomásomra, hogy tárgyi üggyel megegyező tényállású ügyben a Fővárosi Törvényszék 2019. május 2. napján, 12.Kf.650.042/2019/9. számon ítéletet (a továbbiakban: Ítélet₂) hozott, amelyben a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (a továbbiakban: Bíróság) 2018. november 13. napján kelt 41.K.27.331/2016/54. számon hozott ítéletét helybenhagyta.

Az Ítélet² kimondja, hogy „a Bíróság a rendelkezésére álló iratok alapján megállapította, hogy a korlátozási kártalanítási igény alapjaként megjelölt HÉSZ hatálybalépésére 2000. december 1. napján került sor. ... A vételi ajánlat kizárólag azt tartalmazta, hogy a HÉSZ módosítására tekintettel, a tulajdonosoktól nem várható el a helyi építési előírások és az abban foglalt feltételrendszerek teljesítése, így az ingatlanukat megvételre kínálják meghatározott vételáron a felperes részére. A benyújtott beadvány a vételi ajánlat elnevezést tartalmazta.

A másodfokú bíróság a vételi ajánlat áttanulmányozását követően megállapította - az elsőfokú bíróság álláspontjával megegyezően -, hogy az nem felelt meg a korlátozási kártalanítási kérelemre vonatkozó tartalmi és formai követelményeknek. Miként e követelményekre a Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.38.189/2010/6. számú ítéletében is rámutatott. Így a korlátozási kártalanítási eljárás megindításának 1 éves határideje meg sem indult.

Az alperesi beavatkozó alappal nem hivatkozhat arra, hogy azért nem kísérelt meg további egyeztetést az 1 éves határidő alatt a felperessel, mert a vételi ajánlat elutasítása után annak nem lett volna eredménye. A beavatkozó nem volt elzárva annak lehetőségtől ugyanis, hogy egyezségi kísérletet tegyen az önkormányzat felé akár több alkalommal is eltérő feltételek mellett.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban a tekintetben is, hogy a korlátozási kártalanítás anyagi jogi igény, így vonatkoznak rá a Ptk. 324. § (1) bekezdésében foglalt elévülés szabályai. Az elévülés kezdő időpontja a HÉSZ hatályba lépésének, 2000. december 1. napja, ehhez az időponthoz képest volt a beavatkozónak 5 éve, hogy korlátozási kártalanítási igényét előterjessze, azonban arra csak - a tényállásban írtak szerint - 2014-ben került sor, kifejezetten korlátozási kártalanítási kérelem címen. Feltéve, de meg nem engedve, ha a vételi ajánlatot korlátozási kártalanítási igénynek is tekintenénk, az 5 éves határidő annak benyújtásakor is már jócskán eltelt.

Az elévüléssel összefüggésben rámutat a másodfokú bíróság, hogy az elévülés következtében - a beavatkozó által hivatkozottakkal ellentétben - nem a kártalanításhoz való jog, mint alanyi jog enyészik el, pusztán annak érvényesíthetősége. Az elévülés azt jelenti, hogy a beavatkozó az igényét a továbbiakban már jogi úton nem érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság ítélete egyértelműen levezette, hogy a vételi ajánlatot nem tekinti korlátozási kártalanítási igénynek és azt is, hogy miért nem tekinti annak. Azt is rögzítette a tényállásban, hogy az első korlátozási kártalanítási kérelem - a 2014. júniusi -, amely az alperes döntése szerint idő előtti volt, és az elutasításra került, míg a második kérelem benyújtása 2015. február 27-ai. Ennél fogva került értelmezésre az 1 éves időkorlát és az ítélet e vonatkozásban nem tekinthető ellentmondásosnak. ...

A jelen ügyben a Kúria Kfv.II.37.677/2013/5. számú ítélete nem alkalmazható, tekintettel arra, hogy abban a perben a felperesi magánszemélyeknek a többletkártalanítási összeg visszafizetési kötelezettsége vonatkozásában merült fel, a részükről, az elévülésre történő hivatkozás - a bíróság által elrendelt megismételt eljárásra figyelemmel, és e kontextusban kellett a Kúriának állást foglalni. A jelen perbeli esetben ilyen körülmény nem állt fenn.

Az alperesi beavatkozó hivatkozott még az Étv. 60. § (2) bekezdésében foglaltakra.

Az Étv. 60. § (1) bekezdése szerint e törvény - a (2) bekezdés kivételével - 1998. január 1-jén lép hatályba. A 60. § (2) bekezdése alapján e törvény 30. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni a törvény hatálybalépésétől kezdődően a korábbi rendezési tervek alapján fennálló, a tulajdonosi érdekeket sértő övezeti előírások változásával, az egyedi határozattal elrendelt, továbbá az egyedi határozattal el nem rendelt tilalmakkal kapcsolatban.

Ez a Fővárosi Törvényszék olvasatában egy átmeneti rendelkezés, az Étv. 1998. január 1-jei hatálybalépése és egyes rendelkezéseinek ettől eltérő hatálybalépése, valamint a korábbi rendezési tervek kapcsolatát rögzíti. Az Étv. 30. §-át ezzel együtt kell alkalmazni, és a jogszabály így is csak a 30. §-ban írt időbeli korlátok közötti igényérvényesítést teszi lehetővé. Önmagában ezért az Étv. 60. § (2) bekezdésének az 5 éves elévülési határidő szempontjából - sem annak kezdete, sem egyéb vonatkozásban - nincs relevanciája, és az az alperesi beavatkozó által adott értelmezés alátámasztására nem alkalmas."

A Kérelmezett ingatlan 1995. november 1. napján került a Tulajdonos/Kérelmező tulajdonába az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján. A Tulajdonos/Kérelmező a HÉSZ hatálybalépésére alapította tárgyi kérelmét. A HÉSZ 2000. december 1. napján lépett hatályba, tehát a Kérelmező követelése is ekkor vált esedékessé.

A Tulajdonos/Kérelmező a csatolt iratanyag alapján a HÉSZ hatálybalépésével összefüggésben, első ízben 2016. december 02. napján kereste meg a Kérelmezettet „*kártalanítási igényével*”, majd 2018. december 14. napján a Hivatalhoz is benyújtotta kérelmét.

A rendelkezésre álló iratanyagot megvizsgálva megállapítottam, hogy a Tulajdonos/Kérelmező által becsatolt megkeresés nem alkalmas arra, hogy az Étv. 30. § (7) bekezdésében szabályozott korlátozási kártalanítással kapcsolatos megállapodás megkísérlése megíiusulásának tekintsem, ugyanis abban az igényelt kártalanítási összeg nem került feltüntetésre, így jelen kérelem benyújtásakor az Étv. 30. § (7) bekezdésében rögzített egy éves határidő eredménytelen eltelte sem állapítható meg.

A követelés esedékességekor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 324. § (1) bekezdése szerint „*a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.*”

~~Fentiek alapján megállapítható, hogy a korlátozási kártalanítási igény alapjaként megjelölt HÉSZ hatálybalépésére 2000. december 1. napján került sor, míg a Kérelmező a korlátozási kártalanítás iránti igényével első ízben 2016. december 02. napján kereste meg a Kérelmezettet, így a Ptk. 324. § (1) bekezdésében meghatározott elévülési idő a kártalanítás érvényesíthetősége tekintetében eltelt, azaz a Kérelmező ezen igényét jogi úton nem érvényesítheti.~~

Az Ákr. 120. § (1) bekezdése értelmében „*ha a hatóság megállapítja, hogy a másodfokú hatóság, a felügyeleti szerv vagy a közigazgatási bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a döntését annak közlésétől számított egy éven belül, legfeljebb egy ízben módosítja vagy visszavonja.*”

Mindezekre tekintettel, mivel az Alaphatározat sérti a Ptk. 324. § (1) bekezdésében foglaltakat, ezért a 2019. július 15. napján véglegessé vált, a 2019. július 09. napján kelt PE/047/00042-48/2019. számú módosító határozattal az Alaphatározatot módosítottam, és a Tulajdonos/Kérelmező korlátozási kártalanítási kérelmét elutasítottam. Döntésem meghozatalakor figyelemmel voltam a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogokra, azonban megállapítható, hogy a Bíróság és az Törvényszék eljárásában a Tulajdonos/Kérelmező részt vett, a peres eljárás kimeneteléről és a született döntésekről tudomása volt, így az Alaphatározat módosítása nem sértette az Ügyfelek jogait.

VI. A Törvényszék 101.K.702.655/2020/19. számú ítéletében foglaltak figyelembevételével Hatóságom megkereste a Tulajdonos/Kérelmező építési engedélyével kapcsolatban a Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályát, megvizsgálta a Tulajdonos/Kérelmező kártalanítás iránti, valamint útljegyezés iránti kérelmével kapcsolatos eljárást, valamint a jelen eljárást is.

A kérelem jogalapjával kapcsolatban megállapítottam, hogy a Tulajdonos/Kérelmező a 1/1 arányú tulajdonjogát 1995. november 01. napján szerezte. A tulajdonszerzéskor az ÁRT. szerint a Kérelmezett ingatlan „ÜVII-5/2-SZ-1” építési övezetbe volt sorolva, beépíthető volt, még nem érintette a szabályozási vonal.

A Kérelmezett ingatlan rendeltetését a 2000. december 01. napján hatályba lépett HÉSZ „HÜ/1-1” építési övezetbe sorolta a Kérelmezett ingatlant, a szabályozási tervlapon az ingatlant érintően szabályozási vonal került feltüntetésre a jövőben megvalósuló utat jelölve, amely miatt az ingatlanra építési tevékenység nem engedélyezhető és a megvalósítása a Tulajdonos/Kérelmezőtől nem várható el.

Megállapítottam, hogy a Tulajdonos/Kérelmező 2014. február 24. napján kereste meg a megállapodás megkísérlése tárgyában a Kérelmezettet, a kisajátításra kötelezés iránti kérelmét pedig a 2020. május 22. napján érkezett beadványában terjesztette elő a Hivatalnál, a Kstv. 5. § (2) bekezdésében meghatározott 5 év eltelt.

A Kstv. 5. § (2) bekezdése alapján megállapítottam, hogy a jogszabály az „ingatlant” nevezi meg, nem írja elő kötelezően a Kérelmező/Tulajdonos felé, hogy nevezze meg a Kérelmezett felé benyújtott adásvételi kérelmében, a teljes ingatlant, vagy csak annak egy részét kínálja eladásra.

Megállapítottam, hogy a jelen eljárásban a Tulajdonos/Kérelmező által benyújtott kérelem eltér a korlátozási kártalanítási kérelmétől.

A Tulajdonos/Kérelmező a korlátozási kártalanítási kérelmét a Kérelmezett ingatlan beépíthetőségének építési övezeti előírásainak kedvezőtlen változására alapította. A HÉSZ HÜ/I-1 építési övezetre vonatkozó előírásai az OTÉK 33. §-ban foglalt követelményeitől szigorúbb előírásokat tettek kötelezővé, ezzel korlátozva a telek beépíthetőségét, a korábbi, 15 %-os beépíthetőség helyett, 10 % beépíthetőséget engedélyezve.

A Tulajdonos/Kérelmező által előterjesztett a Kérelmezett ingatlant érintő önkormányzati szabályozás miatt benyújtott korlátozási kártalanítás iránti kérelem elutasítása a követelés esedékességekor hatályos Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján történt, tekintettel arra, hogy a *korlátozási kártalanítási igény alapjaként megjelölt HÉSZ hatálybalépésére 2000. december 1. napján került sor, míg a Tulajdonos/Kérelmező a korlátozási kártalanítás iránti igényével első ízben 2016. december 02. napján kereste meg a Kérelmezettet, így a Ptk. 324. § (1) bekezdésében meghatározott elévülési idő a kártalanítás érvényesíthetősége tekintetében eltelt, azaz a Kérelmező ezen igényét jogi úton nem érvényesítheti*

A Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint „a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.”

Jelen eljárásban a Tulajdonos/Kérelmező a Kstv. 5. § alapján a Kérelmezett ingatlan kisajátításra való kötelezését kérte, amely igény nem évülhet el, figyelemmel annak dologi jogi természetére. Kérelmét a Kérelmezett képviselő testülete 32/2015. (XI. 05.) számú önkormányzati rendeletében foglalt, a Frankhegy területére vonatkozó változási tilalomra alapította. A Tulajdonos/Kérelmező a 2021. május 03. napján kelt beadványában nyilatkozott arról, hogy az építési engedélyezési terveket a szabályozási vonallal érintett terület figyelembevételével készítette el, így a Kérelmezett ingatlan nem tekinthető rendezetlennek.

Fent leírtak alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Az eljárás során alkalmazott jogszabályok:

A Kstv. 1. § (1)-(2) bekezdései alapján „kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.”

A Kstv. 5. § (1)-(4) bekezdései szerint „a 2. § c) és n)-o) pontja alapján az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha az ingatlan tulajdonjogát az a) vagy b) pont szerinti korlátozás keletkezése előtt szerezte meg, és

a) 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, vagy

b) a 2. § o) pontja szerinti közérdekű használati jog, szolgalmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti.

Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a tulajdonos annak a szervnek a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését kérheti, akivel - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint - az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás a tulajdonos kezdeményezésétől számított öt éven belül nem jött létre.

Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a közérdekű cél jogosultjának a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését a tulajdonos a jog létesítésétől, vagy a létesítmény használatbavételi engedélye végrehajthatóvá válásától számított két évig kérheti.

Az (1) bekezdés szerinti esetben az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de az adásvételre vonatkozó megállapodás a kezdeményezése ellenére nem jött létre."

A Kstv. 24. § (1)-(6) bekezdései szerint „a kisajátítási eljárás kérelemre indul. A kérelmet - a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon - ingatlanonként kell benyújtani.

A kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be. Az állam, önkormányzat mint kisajátítást kérő nevében a tulajdonosi jogot gyakorló szerv, illetve az a szerv járhat el, amelyet az állami, önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szerv meghatalmaz, vagy az eljárásra jogszabály jelöl ki, vagy amely olyan állami, önkormányzati költségvetési szerv, amelynek - jogszabály vagy az alapító okirata alapján - a kisajátítást megalapozó közérdekű cél megvalósítása a feladatkörébe tartozik. Kisajátítást kérő harmadik személyként a 36. § (2) és (3) bekezdése szerinti esetben a tevékenység végzésére engedéllyel rendelkező, nem engedélyköteles tevékenység esetén a létesítő okirata szerint a kisajátítási célt megvalósító tevékenységre jogosult, illetve az állam javára - törvényi rendelkezés alapján - saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kijelölt személy járhat el.

A kisajátítási hatóság - a kisajátítandó ingatlan tulajdonosának az 5. §-on alapuló kérelmére - határozattal kötelezi a kisajátítási kérelem benyújtására azt, aki e törvény szerinti kisajátítást kérő lehet, és az ingatlanon fennálló használati vagy egyéb joga az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentős mértékben akadályozza vagy megszünteti.

kisajátítási kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, valamint - a 4. § (1) bekezdés b), i) és j) pontja, l) pont la) alpontja és az 5. § szerinti esetekben történő kisajátítást kivéve - a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

A kisajátítási kérelemhez mellékelni kell:

- a) az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály szerint a kisajátítási tervet, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály szerinti esetben záradékkal ellátva;
- b) a kisajátítást kérő bejelentését az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek nevéről, lakáscíméről (székhelyéről), ha ezek az adatok a kisajátítási terv elkészítését követően megváltoztak;
- c) a kisajátítást kérő nyilatkozatát - kivéve az 5. § szerinti, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyek közül nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé minősítő jogszabályban meghatározott beruházást (a továbbiakban: nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás) - arról, hogy a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll;
- d) a kisajátítás céljának megfelelően a 7. § szerinti dokumentumokat;
- e) kisajátítást kérő harmadik személy esetében a tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt, nem engedélyköteles tevékenység esetén létesítő okiratát;
- f) a 8. § (6) bekezdése szerinti nyilatkozatokat, ennek hiányában annak igazolását, hogy a kisajátítást kérő a jogosultat a nyilatkozat beszerzése érdekében megkereste.

A kisajátítást kérő köteles a 2-5. § szerinti szempontok mérlegeléséhez szükséges adatokról a kisajátítási hatóságot tájékoztatni, és az azokat igazoló dokumentumokat a hatóság rendelkezésére bocsátani."

A Kstv. 40/G. §-a alapján „az e törvény hatálya alá tartozó hatósági eljárásokban, valamint a kisajátítási terv záradékolására irányuló eljárásban az ügyfél, illetve annak képviselője nem jogosult az ügyei intézése során ügyintézési cselekményeit elektronikus úton végezni, nyilatkozatait elektronikus úton megtenni."

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 5. §-a alapján „az ügyfél az eljárás során bármikor nyilatkozatot, észrevételt tehet.

A hatóság biztosítja

- a) az ügyfél, továbbá
 - b) a tanú, a hatósági tanú, a szakértő, a tolmács, a szemletárgy birtokosa és az ügyfél képviselője (a továbbiakban együtt: eljárás egyéb résztvevője)
- számára, hogy jogaikat és kötelezettségeiket megismerhessék, és előmozdítja az ügyféli jogok gyakorlását."

Az Ákr. 13. § (1)-(8) bekezdései szerint „ha törvény nem írja elő az ügyfél személyes eljárását,

- a) helyette törvényes képviselője, vagy az általa, illetve törvényes képviselője által meghatalmazott személy, továbbá
- b) az ügyfél és képviselője együtt is eljárhat.

Jogi személy törvényes képviselőjének eljárása személyes eljárásnak minősül.

Az ellenérdekű ügyfelek képviseletét nem láthatja el ugyanaz a személy.

A hatóság visszautasítja a képviselő eljárását, ha

- a) az nyilvánvalóan nem alkalmas az ügyben a képviselet ellátására, vagy
- b) képviseleti jogosultságát az erre irányuló hiánypótlási felhívás ellenére sem igazolja.

A képviselő visszautasítása esetén a hatóság felhívja az ügyfelet, hogy járjon el személyesen, vagy gondoskodjék a képviselet ellátására alkalmas képviselőről.

Ha az ügyfélnek képviselője van, és az ügyfél eltérően nem rendelkezik, az iratokat a hatóság - a személyes megjelenésre szóló idézés kivételével - a képviselő részére küldi meg. A személyes megjelenésre szóló idézésről a hatóság a képviselőt egyidejűleg értesíti.

A hatóság nyilatkozattételre hívja fel az ügyfelet, ha az eljárás során az ügyfél és a képviselő vagy a képviselők nyilatkozata eltér egymástól, vagy egyéb eljárási cselekményeik ellentétesek. Ha az ügyfél eltérően nem nyilatkozik, a hatóság a későbbi cselekményt, nyilatkozatot tekinti érvényesnek.

A természetes személy ügyfél részére, akinek nincs képviselője és

- a) ismeretlen helyen tartózkodik, vagy
 - b) nem tud az ügyben eljárni,
- az eljáró hatóság gondoskodik ügygondnok kirendeléséről."

Az Ákr. 14. § (1)-(3) bekezdései alapján „a meghatalmazott a képviseleti jogosultságát - ha azt a rendelkezési nyilvántartás nem tartalmazza - köteles igazolni. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni vagy jegyzőkönyvbe kell mondani.

Ha a meghatalmazásból más nem tűnik ki, az kiterjed az eljárással kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre.

Ha a képviseleti jogosultság visszavonás, felmondás vagy az ügyfél, illetve a meghatalmazott halála miatt megszűnik, a megszűnés a hatósággal szemben a hatóságnak való bejelentéstől, a többi ügyféllel szemben a velük való közléstől hatályos."

Az Ákr. 44. §-a értelmében, „ha a kérelem a jogszabályban foglalt követelményeknek

- a) nem felel meg, vagy
 - b) megfelel, de a tényállás tisztázása során felmerült új adatra tekintettel az szükséges,
- az eljáró hatóság határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt."

Az Ákr. 47. § (1) bekezdés b) és d) pontja értelmében „a hatóság az eljárást megszünteti, ha a kérelmező ügyfél a hatóság felhívására nem nyilatkozik, és ennek hiányában a kérelem nem bírálható el, és az eljárást hivatalból nem folytatja, az ügyfél nem tesz eleget eljárási költség előlegezési kötelezettségének."

Az Ákr. 62. § (1)-(5) bekezdése értelmében, „ha a döntéshozatalhoz nem elegendőek a rendelkezésre álló adatok, a hatóság bizonyítási eljárást folytat le.

A hatósági eljárásban minden olyan bizonyíték felhasználható, amely a tényállás tisztázására alkalmas. Nem használható fel bizonyítékként a hatóság által, jogszabálysértéssel megszerzett bizonyíték.

A hatóság által hivatalosan ismert és a köztudomású tényeket nem kell bizonyítani.

A hatóság szabadon választja meg a bizonyítás módját, és a rendelkezésre álló bizonyítékokat szabad meggyőződése szerint értékeli.

Törvény vagy kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján, meghatározott ügyekben kötelezővé teheti valamely okirat vagy más irat bizonyítási eszközként történő alkalmazását."

Az Ákr. 63. §-a alapján „ha a tényállás tisztázása azt szükségessé teszi, a hatóság az ügyfelet nyilatkozattételre hívhatja fel.”

Az Ákr. 64. § (1) és (3) bekezdései szerint „ha jogszabály nem zárja ki, az ügyfél a nyilatkozatával pótolhatja a hiányzó bizonyítékot, ha annak beszerzése nem lehetséges.

A hatóság az (1) bekezdés szerinti esetben figyelmezteti az ügyfelet jogaira, kötelességeire és a hamis, hamisított vagy valótlan tartalmú bizonyíték szolgáltatásának jogkövetkezményeire.”

Az Ákr. 82. § (1) és 116. § (1) bekezdése alapján a közlés napján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1)-(5) bekezdései zárják ki. A döntéssel szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja, a kereset benyújtásának helyét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése, a kereset benyújtásának határidejét a Kstv. 32. § (1) bekezdés a) pontja szabályozza. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatás az azonnali jogvédelem tekintetében a Kp. 50. § (1)-(3) bekezdéseiben, a halasztó hatály tekintetében a Kp. 52. § (1) bekezdésén alapul. A bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése, illetékességét a Kp. 13. (1) bekezdés a) pontja állapítja meg.

A kötelező elektronikus ügyintézésről szóló tájékoztatás az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 2. § (1) bekezdésén és 9. §-án alapul.

A közigazgatási per illetékét az illetékekről szóló 1990. évi XCII. törvény 45/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

A Kstv. 32. § (1) bekezdésének a) pontja szerint „a kisajátítási hatóság döntésével szemben indított közigazgatási per során a pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani, a keresetlevelet a kisajátítási döntés közlésétől számított 15 napon belül kell benyújtani”.

Az illetékről, valamint az eljárási költségről az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése, valamint az Ákr. 128. § (1) bekezdése alapján rendelkeztem.

Az Itv. 28. § (1) bekezdése alapján „az 1. melléklet szerinti közigazgatási hatósági eljárásért, valamint - a 2. melléklet szerinti eljárások kivételével - a közigazgatási hatósági jogorvoslati eljárásért közigazgatási hatósági eljárási illetéket kell fizetni.”

Egyéb jogszabályhelyek:

Kstv. 6. § (3)-(5) bekezdés, 7. § (1) bekezdés, 8. § (3)-(5) bekezdés 9. § (3) bekezdés, 17. § (2)-(3) bekezdés, 19-20. §, 25. § (1) és (3) bekezdés; Ákr. 128. § (1) bekezdés, 129. §.

A Hivatal hatásköre és illetékessége a Kstv. 22. § (2) bekezdésén, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, és a 46. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2021. május 25.

Dr. Tarnai Richárd kormánybiztos
nevében és megbízásából

dr. Farkas Dalma Judit
osztályvezető

Értesülnek:

1. Széll Attila (1149 Budapest, Egressy út 18/b.)
2. Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.)
3. ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)
4. Irattár

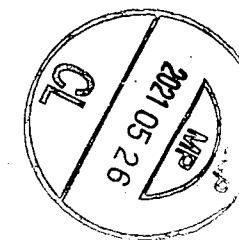
Pest Megyei Kormányhivatal

1052 Budapest, Városház u. 7.

☒: 1364 Bp., Pf. 270

**DÍJ HITELEZVE
TAX PERUCE**

PE/047/ 327-7 /2021. DFI



Tértivevényes

Ért.: A/1

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs

Szabadság u. 134.

2040

POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2021 MÁJ 27.

R

PESTI LEVÉLCENTRUM



RL 1433 045 197 906 9