

Budapest Környéki Törvényszék részére

elektronikus úton

.....iratszám.

Tisztelt Törvényszék!

Alulírott, **Göd Város Önkormányzata** (nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma (törzskönyvi azonosító): 731102., adószáma: 15731106-2-13., statisztikai számjele: 15731106-8411-321-13, elektronikus levelezési címe: varoshaza@god.hu, hivatali kapu: GODOK, képviseli: Balogh Csaba polgármester) 2131 Göd, Pesti út 81. szám alatti székhelyű **II. r. alperes** – meghatalmazással már igazolt - jogi képviselőnk, **ügyvéd** (székhelye:)
 útján a dr. Karika Márton Ügyvédi Iroda (1117 Budapest, Alíz utca 1. Office Garden A. épület 5. emelet, eljáró ügyvéd: dr. Karika Márton) által képviselt
 szám alatti lakos **felperes** által építési kártalanítás ügyben hozott határozat megtámadása iránt a t. törvényszék előtt a
 számon folyamatban lévő perben a tárgyaláson közölt felhívásra a következő

védíratot

terjesztjük elő:

Kérjük, hogy a t. Törvényszék a felperes valamennyi kereseti kérelmét szíveskedjen elutasítani és kötelezze a felperest perköltség megfizetésére.

A felperes módosított keresetével elsődlegesen a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya által a számú határozatának a megsemmisítését, másodlagosan kártalanítási korlátozás, valamint perköltség megfizetésére kéri az Önkormányzatunk kötelezését.

Az Önkormányzatunk 2019. április 23. napján korlátozási kártalanítási megállapodást kötött Karlbauer Bálint, Szilvási Gyuláné, Simák Roland Attila, Deák József, Deák Tünde, Szénási Lajosné és Horváth Imre magánszemélyekkel, akik a Göd belterület 7002., 7003., 7004., 7005, 7006. és 7008. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai.

A megállapodásba foglalt jognyilatkozatával az Önkormányzatunk vállalta, hogy az ingatlanoknak az OTÉK 19. §-a szerinti „kereskedelmi, szolgáltató terület” és a HÉSZ 2. számú melléklet 1.6. 3. pontja szerinti Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolása érdekében 2019. május 30. napjáig településrendezési eljárást indít.

Az ingatlan tulajdonosai az előző bekezdésnek megfelelő HÉSZ hatályba lépése napján a 24/2016. (XII.09.) számú Ök. rendeleten alapuló, a megállapodás alapján megalkotásra kerülő HÉSZ-en alapuló és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi

LXXVIII. törvény 30. §-a alapján előterjeszthető, illetve korábban előterjesztett kártalanítási igény tárgyában indított kártalanítás iránti kérelmet visszavonják, az eljárás megszüntetése iránti kérelmet terjesztenek elő, illetve vállalják, hogy e tárgyban további eljárásokat nem indítanak. Vállalták továbbá, hogy a megállapodás szerinti hész hatályba lépésével egyidejűleg kártalanítási igényükről lemondanak azzal, hogy a lemondás nem terjedt ki a 46/2008. (IX. 26.) számú Ök. rendeleten alapuló kártalanításra.

A megállapodás alapján a Képviselő-testület 2019. október 9. napján fogadta el a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 20/2019. (X. 10.) önkormányzati rendelet (Ör1.), amely a kihirdetésének a napját követő 30. napon lépett (volna) hatályba. A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (a továbbiakban: főépítész) az Ör.1-hez 2019. október 1. napján PE/AF/00003-8/2019. számon adott záró szakmai véleményt. Ennek 2. pontjában – többek között – kifejtette, hogy nem tartja átgondoltnak, hogy az Öregfutó út – Nemeskéri-Kiss Miklós út – Rómaiak útja – Összekötő út (ún. Temető tábla) által határolt telektömbön belül nem a rendelkezésre álló összes mezőgazdasági területet sorolják át lakó- vagy vegyes területté, a tervezett kiszolgáló utak egy része zsákutcaként tud csak megvalósulni, a közművezetékek is csak részben és nem a leggazdaságosabb nyomvonalon készülhetnek el, nem derül ki a dokumentációból, hogy a területen létesíthető több száz lakás miatt ideköltöző lakosság ellátása hogyan lesz biztosítható (oktatási-, nevelési-, szociális-, egészségügyi intézmények, közösségi közlekedés), a tömbön belül mozaikszerűen létrejövő, radikálisan eltérő területhasználatból állandó konfliktushelyzet alakulhat ki, a megmaradó Má-1 jelű övezet telkein olyan beépítés valósul meg, ami a lakó- és településközpont területté alakítást megnehezíti vagy megakadályozza, felhívta továbbá a figyelmet a gépkocsielhelyezésre vonatkozó szabályokra is. A főépítész a 2019. október 15. napján kelt, PE/AF/00003-9/2019. számú iratával a záró szakmai véleményét visszavonta arra hivatkozással, hogy az Ör1. a benyújtott formában – jogszabályon alapuló ellentmondások miatt – jogszerűen nem fogadható el.

A Képviselő-testület a 2019. november 5-én tartott rendkívüli ülésén fogadta el az indítvánnyal érintett, a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 20/2019. (X. 10.) önkormányzati rendelet hatályba nem lépéséről rendelkező 23/2019. (XI. 6.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör2.).

Az ingatlan tulajdonosok 2021. február 16. napján kártalanítás megfizetése iránti megkeresést küldtek az Önkormányzatunk részére, azonban a 2021. április 14. napján megtartásra került egyeztetés eredménytelenül zárult.

A Pest Megyei Kormányhivatal a hivatkozott határozatával a Göd 7002. hrsz. alatti ingatlant érintő önkormányzati szabályozás miatt előterjesztett korlátozási kártalanítás iránti kérelmét elutasította.

A Pest Megyei Kormányhivatal határozatával a kártalanítási igényt elutasította, mert kártalanítási hatóságként álláspontja szerint nem jogosult a felek jogvitáját elbírálni, nevezetesen azt, hogy a felek között létrejött megállapodás érvényesnek, hatályosnak

tekinthető, avagy az Önkormányzat részéről szerződésszegés történt és ezért az ingatlan tulajdonosok kártalanítási igénye feléledt.

A Kormányhivatal álláspontja szerint az eljárásban annak a vizsgálata volt szükséges, hogy az új Helyi Építési Szabályzat hatályba lépése következtében az Étv. 30. § (1) és (2) bekezdése alapján a korábban hatályban volt szabályozáshoz képest az ingatlan rendeltetését, használati módját az új szabályzat másként állapította meg, ezzel az ingatlan forgalmi értékcsökkenését eredményezve.

A hivatkozott megállapodás létrejöttének a ténye a Kormányhivatal álláspontja szerint kizárja kártalanítási eljárás lefolytatását.

A felperes keresetében eljárási szabálysértést állítva a tényállás nem megfelelő tisztázására hivatkozott. Álláspontja szerint a felek nyilatkozata alapján lett volna szükséges annak megállapítása, hogy a felek között valóban fennáll-e jogvita, amennyiben pedig igen, úgy az Ákr. 48. § (1) bekezdésének az a) pontja alapján az eljárás felfüggesztése lett volna indokolt. A felperes az eljárás felfüggesztésének az elmaradása okán a jogszerűség elvének, együttműködés és jóhiszeműség elvének és a hatékonyság elvének a megsértésére hivatkozott.

A felperes a per tárgyalásán előterjesztett másodlagos keresete indokolásaként előadta, hogy az elfogadott helyi építési szabályozás az ingatlan kiemelt fejlesztési terület jellegének a megszűnése által okozott értékcsökkenés, mint kártalanítás megfizetésére kéri kötelezni az Önkormányzatunkat.

Álláspontunk szerint a jogvita elbírálásához a szükséges iratok rendelkezésre állnak, a jogvita további bizonyítás lefolytatása nélkül az I. r. alperesi határozat, illetve a 2019. április 23. napján kelt megállapodás alapján elbírálható.

1./ Megítélésünk szerint az I. r. alperes helytállóan állapította meg határozatában a tényállást, a határozatot azonban részben eltérő jogi indokolás alapján tartjuk megalapozottnak.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (1) és (2) bekezdésének a rendelkezése 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.

Az Étv. 30. § (6) bekezdésének a rendelkezése szerint 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 érdekeltségük 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.

Az Étv. 30. § (7) bekezdésének a rendelkezése szerint 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.

2./ Megítélésünk szerint a jogvita elbírálásánál abból a tényből kell kiindulni, amely szerint a felperes és az Önkormányzatunk között a kártalanítás tárgyában megállapodás jött létre.

Az Étv. a korlátozási kártalanítás jogalapját több feltétel együttes fennállása esetén teszi megállapíthatóvá: a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv megváltoztatja az érintett ingatlan rendeltetését, és ez a változás a tulajdonos számára aránytalan korlátozást jelenthet, azaz kárt okozhat. Önmagában tehát nem a szabályozás folytán előálló rendeltetésben beálló változás, hanem az azzal összefüggő kár jelent olyan aránytalan beavatkozást a tulajdonjogba, amely a kártalanítási szabályok alkalmazását alanyi jogon kikényszeríthetővé teszi.

A megállapodás hivatkozott 2. pontja szerint az Önkormányzatunk arra vállalt kötelezettséget, hogy az ingatlanoknak az OTÉK 19. §-a szerinti „kereskedelmi, szolgáltató terület” és a HÉSZ 2. számú melléklet 1. 6. 3. pontja szerinti Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolása érdekében 2019. május 30. napjáig településrendezési eljárást indít.

A megállapodás további lényeges felperesi kötelezettségvállalást tartalmazó pontja az 5. és 6. pont, amelybe foglalt jognyilatkozattal az ingatlantulajdonosok együttesen vállalták, hogy az Étv. 30.§-a alapján előterjeszthető, vagy már korábban előterjesztett kártalanítási igény tárgyában indított valamennyi eljárás iránti kérelmüket visszavonják, az eljárás megszüntetése iránti kérelmet terjesztenek elő, illetve vállalják, hogy e tárgyban további eljárásokat nem indítanak, valamint az ingatlantulajdonosok kijelentették, hogy a Kérelmezettel szemben az Étv. 30.§-án alapuló valamennyi a szerződés 5. pontjában

megjelölt kártalanítási igényükről a jelen szerződés 2. pontjában megjelöltek szerinti Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet hatályba lépésével egyidejűleg minden további jogcselekmény és nyilatkozat nélkül a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak, továbbá kijelentik, hogy ilyen igényt Kérelmezettel szemben a jövőben sem terjesztenek elő, a kártalanításról kifejezetten lemondanak.

A Kormányhivatal helytállóan hivatkozik tehát arra, hogy a felek között létrejött megállapodás kizárja kártalanítási eljárás lefolytatását, mert a kártalanítási eljárás lefolytatására kizárólag megállapodás létrejötte hiányában történhet meg.

A Kormányhivatal helytállóan hivatkozik arra is, hogy a megállapodás teljesítésének a vizsgálata nem tartozik a Kormányhivatal hatáskörébe.

Az Önkormányzatunk a megállapodásban foglaltakat teljesítette, mert a megállapodás 2. pontjában a településrendezési eljárás megindítására vállalt kötelezettséget, amelyet teljesített.

3./ A felek között a megállapodás megszüntetésére nem került sor, az jelenleg is érvényes. Az Étv. 30.§ (7) bekezdése alapján tehát a jogvita tárgya maga a megállapodás, annak érvényessége, hatályossága, teljesítése lehetne. Álláspontunk szerint a felek között létrejött megállapodás közigazgatási szerződésnek minősül a Kp. 4.§ (7) 2. pontja és az Étv. 30/A § (1) pontja alapján.

Felperes azonban nem terjesztett elő a megállapodással kapcsolatosan kereseti kérelmet így álláspontunk szerint a Kp. 85.§-ában foglaltakra tekintettel maga a megállapodás a jelen per keretei között nem képezheti vizsgálat tárgyát, arról a T. Törvényszék kereseti kérelem hiányában nem hozhat döntést.

2017. évi I. törvény

a közigazgatási perrendtartásról

4.§ (7) 2.* *közigazgatási szerződés*: a magyar közigazgatási szervek között közfeladat ellátására kötött szerződés vagy megállapodás, továbbá az a szerződés, amelyet törvény vagy kormányrendelet annak minősít;

Étv. 30/A. §* (1)* A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

„Kp.85. § [A bíróság döntési jogkörének korlátai]

(1) A bíróság a közigazgatási tevékenység jogszerűségét a kereseti kérelem korlátai között vizsgálja.”

4./ Az elsődleges kereseti kérelem álláspontunk szerint nem felel meg a határozott kereseti kérelem feltételeinek, mert a felperes elsődlegesen a határozat

megsemmisítését kéri. Felperes a per első tárgyalásán ezt annyiban pontosította, hogy kártalanítás megfizetésére kérte kötelezni a másodrendű alperest. A kereseti kérelem a megsemmisítés. Ennek azonban nem lehet következménye a peres eljárásban a fizetésre kötelezés, mert az csak a megváltoztatásra irányuló kereseti kérelem esetén lehetséges, megváltoztatás iránti keresetet azonban a felperes nem terjesztett elő.

Felperes kereseti kérelme vonatkozásában továbbá hivatkozni kívánunk arra, hogy azért sem minősül határozott kereseti kérelemnek, mert összegszerűséget nem tartalmaz, azonban a bíróságnak a jogalap megállapíthatósága esetén konkrét összegben szükséges meghatározni a kártalanítás összegét. A másodlagos kereseti kérelem nem irányul a határozat megváltoztatására mivel a 40/2020. Ök. rendeleten alapuló kártalanítás tárgyában az elsőrendű alperes kártalanítási kérelem hiányában nem is döntött. Mindezek miatt ezen kereseti kérelem olyan új igény érvényesítése, előterjesztése, amelyre a bírósági eljárást megelőző közigazgatási hatósági eljárásban nem került sor.

A kártalanítás jogalapjának, összegszerűségének a megállapítására közigazgatási hatósági eljárás keretében kerülhet sor az Étv. 30.§-a alapján. Mivel Kormányhivatal érdemben a kérelem jogalapját, összegszerűségét nem bírálta el, a közigazgatási határozat megváltoztatásra irányuló kereseti kérelem sem került előterjesztésre, így a T. Törvényszék sem jogosult a Kormányhivatal határozatát olyan módon megváltoztatni, hogy közigazgatási hatósági eljárás lefolytatása nélkül a bírósági eljárásban kerüljön sor a kártalanítás jogalapjának és összegszerűségének a megállapítására.

A kár bekövetkezése bizonyítás, a jelen esetben szakértői bizonyítás kérdése. Ingatlan esetében kézenfekvő, hogy a kár keletkezését és annak mértékét az ingatlan forgalmi értékében beálló változás igazolja. A forgalmi értékben beálló változás megállapítása azonban szakkérdés, amely szakértő bevezetését követeli meg az eljárásban. A bizonyítás iránya tehát a forgalmi értékben beálló változás, amely csökkenés esetén kártalanítási igényt vethet fel. Felperes erre irányuló bizonyítási indítványt sem terjesztett elő.

A felperes másodlagos kereseti kérelmének az elutasítását kérjük azon okból is, amely szerint kártalanítási összeg meghatározása nem történt meg, ennek okán az nem is lehet bizonyított.

Felperes módosított kereseti kérelmében az általa legújabb HÉSZ-nek, a 40/2020.(X.14.). Ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatnak az elfogadására tekintettel is kártalanítási igényt terjesztett elő arra hivatkozással, hogy ezen rendelet az ingatlan kiemelt fejlesztési terület jellegét szüntette meg és ezáltal okozott értékcsökkenést. Ilyen kérelmet azonban a közigazgatási perben azért nem terjeszthet elő, mert a közigazgatási per a közigazgatási hatósági eljáráson kell alapuljon, azonban a 40/2020. (X.14.) Ök. rendelet vonatkozásában kártalanítás iránti igényt a felperes a Kormányhivatalnál sem terjesztett elő.

A kártalanítás iránti igény elbírálása pedig nem a T. Törvényszék, hanem a Kormányhivatal hatásköre, a T. Bíróság a hatósági eljárás során elbírált kérelem tárgyában hozott határozattal szemben benyújtott kereset elbírálására jogosult és nem a kártalanítási igény elbírálására.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16.§-ában foglaltak szerint a településrendezési eszközök módosítása történhet teljes-, egyszerűsített-, tárgyalásos-, valamint állami főépítési eljárás szabályai szerint. A különböző típusú eljárások lefolytatásának időigénye a Korm. rendelet szabályai szerint különböző. Leghosszabb időt a teljes eljárás, legrövidebb időt pedig a tárgyalásos eljárás veszi igénybe.

A Korm.r. 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a módosítás a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Ezen eljárási jogintézmény azonban nem alapozza meg az Étv. 30.§ (1) bekezdése szerint kártalanítási igényt, mivel az ingatlan rendeltetését, használati módját másként nem állapítja, övezeti előírásokat nem változtat meg, nem korlátoz, így a tulajdonosok részére kárt nem okoz.

5./ Kérjük a T. Törvényszéket, hogy a Kp. 32.§ alapján és a Pp. 126.§-a alapján felfüggeszteni szíveskedjék a jelen eljárást a Kúria döntésének meghozataláig.

A T. Törvényszék előtt 101.K.701.669/2022/4. sz. alatti ügyben a Budapest Környéki Törvényszék Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Göd Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításáról szóló 20/2019.(X.10.) rendelet hatályba nem léptetéséről szóló 23/2019.(XI.5.) rendeletének a felülvizsgálatát indítványozta. A Kúria ezen döntése álláspontunk szerint előkérdése a jelen perben hozott döntésnek.

6./Az Önkormányzatunk perbeli jogképessége a Ptk. 3:1. § (1) bekezdésén, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésén alapul. Az önkormányzat törzskönyvi jogi személy, a nyilvántartó hatóság és a nyilvántartási szám a fejrészben meghatározásra került. Az önkormányzatunk törvényes képviselőjének képviseleti joga az Mötv. 41. § (1) bekezdésén alapul.

A képviseleti jogot a törzskönyvi nyilvántartás igazolja, amely kivonatot a jelen védíratunkhoz csatolunk.

A jogi képviselőnek képviseleti joga a Pp. 64. § (1) bekezdésén, 65. § a) pontján, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 39. § (1) bekezdésén, valamint az ügyvédi meghatalmazáson alapul.

Vác, 2022. november

Tisztelettel:

Göd Város Önkormányzata II. r. alperes képviseletében

..... ügyvéd

Melléklet:

törzskönyvi nyilvántartás kivonata