

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Az ingatlanok kisajátításának az elmélete és gyakorlata

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Papp Iván

c. egyetemi docens

Készítette:

Halasi Miklósné

Levelező tagozat

Igazgatásszervező alapszak (BA)

Ingatlan-nyilvántartói szakirány

Székesfehérvár

- 2014 -



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM
GEOINFORMATIKAI KAR
8000 Székesfehérvár, Pirosalma u. 1-3. ☒ 8002 Székesfehérvár, Pf. 52.
Email: dh@geo.info.hu
☎ +36 22 945 200 Fax: +36 22 945 201 <http://www.geo.info.hu>
ÁLTALÁNOS JOGI INTÉZETI TANSZÉK

Levelező Tagozat
Igazgatásszervező szak
Szakdolgozat száma: Ig-256/2013.

HALASI MIKLÓSNÉ
szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe:

Az ingatlanok kisajátításának elmélete és gyakorlata

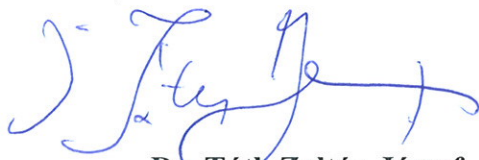
A feladat leírása:

- 1) Ismertesse a kisajátítás jogintézményének a történetét!
- 2) Tárja fel a kisajátítás nemzetközi jogi és alkotmányos alapjait!
- 3) Mutassa be a kisajátítás hatályos jogi szabályozását, a kisajátítási célokat és feltételeit!
- 4) Elemezze a kisajátítási eljárás rendjét, folyamatát és gyakorlatát, konkrét jogeset feldolgozásával!

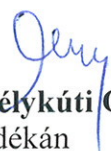
Tanszéki konzulens: dr. Papp Iván, címzetes egyetemi docens

Beadási határidő: 2014. május 26.

Székesfehérvár, 2013. november 25.


Dr. Tóth Zoltán József
tanszékvezető




Dr. Mélykúti Gábor
dékán

NYILATKOZAT

Alulírott **Halasi Miklósné** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy az

Az ingatlanok kisajátításának az elmélete és gyakorlata című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2014. május 21.

Halasi Miklósné
.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

TARTALOM

1. BEVEZETÉS	3
2. AZ INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK SZERZÉSMÓDJAI.....	5
2.1. Származékos szerzőismódk.....	5
2.1.1. Átruházás	5
2.1.2. Növedék	6
2.1.3. Beépítés	6
2.1.4. Ráépítés	6
2.1.5. Öröklés	7
2.2. Eredeti szerzőismódk	7
2.2.1. Hatósági határozat és árverés.....	7
2.2.2. Elbirtoklás	7
2.2.3. Kisajátítás.....	8
3. A KISAJÁTÍTÁS JOGINTÉZMÉNYÉNEK TÖRTÉNETE.....	9
3.1. Az 1868. évi LV. törvénycikk.....	9
3.2. Az 1881. évi XLI. törvénycikk	11
3.3. Az 1955. évi 23. sz. tvr. „A kisajátításról”	13
3.4. Az 1965. évi 15. sz. tvr. „A kisajátításról”	15
3.5. Az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet „A kisajátításról”	17
4. A KISAJÁTÍTÁS NEMZETKÖZI JOGI ÉS ALKOTMÁNYOS ALAPJAI.....	21
4.1. Nemzetközi jogi alapok.....	21
4.2. Alkotmányos jogi alapok	21
5. A KISAJÁTÍTÁS HATÁLYOS JOGI SZABÁLYOZÁSA, A KISAJÁTÍTÁSI CÉLOK, FELTÉTELEK	24
5.1. A kisajátítás fogalma	24
5.2. A kisajátítási célok.....	24
5.3. A kisajátítási feltételek.....	26
5.4. A kisajátítással érintett ingatlan.....	29
5.5. Az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzése.....	30

5.6.	A kisajátítási kártalanítás.....	31
6.	A KISAJÁTÍTÁSI ELJÁRÁS RENDJE, FOLYAMATA ÉS GYAKORLATA.....	34
6.1.	Kisajátítási eljárás rendje, folyamata.....	34
6.2.	A Balatonfüzfő, Erkel Ferenc utca helyzetének visszasságai	37
6.3.	Kísérletek az Erkel Ferenc utca rendezésére	39
6.4.	Következtetés	43
6.5.	A megoldási javaslat	44
7.	ÖSSZEGZÉS.....	46
8.	IRODALOMJEGYZÉK.....	48
9.	MELLÉKLETEK	50

1. BEVEZETÉS

A jogállamiság alkotmányos követelményeinek érvényre juttatása érdekében biztosítani kell a tulajdonjog védelmét.

E védelmet emeli ki a 2011. április 25-én elfogadott és 2012. január 1-től hatályos Magyarország Alaptörvénye, amikor kimondja a XIII. cikkének (2). bekezdésében, hogy „A tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnal kártalanítás mellett lehet”.¹

A kisajátítás közérdekű cél eléréséhez igénybe vehető jogi eszköz, amely az eljáráshoz vezető alábbi előzmények meglétét feltételezi:

- ✓ tulajdonossal való egyezség megkísérlése,
- ✓ egyezség hiányában, ha lehetséges, más ingatlan tulajdonjogának megszerzésére tett kísérlet,
- ✓ amennyiben ez sem vezet eredményre, akkor a legcsekélyebb mértékű közjogi korlátozással kell élni,
- ✓ ha az előbbiek egyike sem lehetséges, akkor, mint végső megoldás jöhet szóba a kisajátítás.

A tulajdonjog közösségi korlátozása akkor megengedett, ha:

- ✓ a korlátozást a közösség által létrehozni kívánt általános érdek indokolja,
- ✓ az elérendő cél arányos a szükséges korlátozással, és
- ✓ a védett jog lényegi tartalmát nem érinti.

Szakdolgozatomban a tulajdonjog legerősebb, legdrasztikusabb közjogi korlátozását kívánom bemutatni, ami nem más, mint a kisajátítás jogintézménye.

Részletesen ismertetem a jogintézmény történetét, nemzetközi és alkotmányos alapjait, illetve nem utolsó szempontból a jelenlegi jogszabályi háttérét.

Balatonfüzfő Város Önkormányzata hosszú ideje feladatként görgeti maga előtt az Erkel Ferenc utca tulajdonjogának megszerzését.

¹ Magyarország Alaptörvénye



1. számú kép: Balatonfüzfő, Erkel Ferenc utca

Az Önkormányzat célja, hogy a már névvel is ellátott „utca” a tulajdonába kerüljön, és ténylegesen közterület legyen.

Abban az esetben, ha ez megvalósul, akkor az Önkormányzat az utca burkolatának megépítését és a még hiányzó útszakaszon a közvilágítás kiépítését szeretné kivitelezni az ott lakók kényelme céljából.

Bár tudom, a magánérdek és a közérdek összehangolása nehézkes feladat, mégis bízom abban, hogy az érintett ingatlantulajdonosok és az Önkormányzat érdeksérelmek nélkül megoldást találnak a helyzet rendezésére.

2. AZ INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK SZERZÉSMÓDJAI

Tulajdonjogot csak azokon a módokon lehet megszerezni, amelyeket a törvény elismer és szabályoz. A törvényi szabályozás a szerzismódok tekintetében taxatív és kényszerítő.

Származékos jogszerzés esetén a már létező tulajdonjog száll át az új tulajdonosra, azaz alanyváltozás következik be a tulajdonos személyében, az új tulajdonos a jogelődje jogait és kötelezettségeit is megszerzi. Az új jogosult tulajdona az előző tulajdonjogon alapul, abból származik.

Eredeti jogszerzés esetén az új tulajdonjogviszony tartamára nincs befolyással az előzőleg esetleg fennállt tulajdonjogviszony tartalma, így nem érvényesülnek az azt terhelő korlátozások sem. Ha a dolog a szerziskor nem állt fenn tulajdon, vagy ha az fennállt ugyan, de a szerző tulajdonjoga nem abból származik, hanem arra tekintet nélkül keletkezik, akkor eredeti szerzismódról beszélünk.

2.1.Származékos szerzismódok

2.1.1. Átruházás

Ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Átruházásnál a dolog feletti tulajdonjogot kizárólag csak a tulajdonostól lehet megszerezni.

Ha az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyzik be az új tulajdonost, előfordulhat, hogy a régi tulajdonos rosszhiszeműen még egyszer eladja az ingatlant. Ebben az esetben a régi Ptk. az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzít védte. Többszöri eladás esetén az a vevő követelhetette a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett. Ez a rendelkezés a 2013. évi V. törvényben már nem szerepel.

2.1.2. Növedék

A 2013. évi V. törvény alapján mindazon dolgoknak a tulajdonjogát megszerzi a föld tulajdonosa, amelyek utólag váltak a föld alkotórészévé.² Ez abban az esetben nincs így, amikor mást illet meg valamilyen jogviszony alapján.

A növedék tehát az alkotórész egyik sajátos esete, aminek jellemzője, hogy egy állandóan meglévő földolghoz utólag kapcsolódik.

2.1.3. Beépítés

Abban az esetben, ha valaki idegen anyaggal építkezik és ez által a felhasznált anyag a telek alkotórészévé válik, akkor a beépített anyag a telek tulajdonosáé lesz.

Amennyiben viszont nem a telek, hanem az épület alkotórésze lesz az idegen anyaggal való beépítés, akkor az épület tulajdonosát illeti a tulajdonjog.

2.1.4. Ráépítés

Az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, jóhiszeműen idegen földre épít, viszont köteles gazdagodását megfizetni a ráépítőnek.

A ráépítőt a bíróság kötelezheti a földnek, vagy annak részének a megvételére abban az esetben, ha a földtulajdonos ezt kéri.

Amennyiben az épület értéke lényegesen meghaladja a földnek vagy a föld megfelelő részének az értékét, akkor a ráépítő megszerzi a tulajdonjogot a föld vagy annak megfelelő része felett.

A túlépítés szabályait kell alkalmazni rosszhiszemű ráépítés esetén, és akkor is, amikor a ráépítés ellen a földtulajdonos időben tiltakozott, így a ráépítőnek az eredeti állapot visszaállítása nem okozott volna aránytalan károsodást.

Roszhiszeműnek mondjuk a ráépítőt, ha tudta vagy tudnia kellett volna az építkezés megkezdésekor, hogy az építés sérti a tulajdonos tulajdonjogát.

² 2013. évi V. törvény – a Polgári Törvénykönyvről

2.1.5. Öröklés

Az örökös az örökölt ingatlan tulajdonjogát az örökhagyó halála pillanatában ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül szerzi meg. Tulajdonjogának bejegyzésére a hagyatéki eljárás rendjén kerül sor. Az örökös, mint egyetemes jogutód öröklí nemcsak az ingatlannal kapcsolatos jogosultságokat, hanem annak terheit is.

2.2. Eredeti szerzősmódok

2.2.1. Hatósági határozat és árverés

Ha valaki hatósági határozat vagy hatósági árverés útján szerez tulajdonjogot valamely dolog felett, tulajdonossá válik bárki is volt korábban a dolog tulajdonosa.

Ingatlan tulajdonjogát a jogosult mindkét esetben csak akkor szerzi meg, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megtörténik.

Harmadik személy dologot terhelő jogai megszűnnek a dolog tulajdonának hatósági határozat és hatósági árverés útján történő megszerzésénél.

Amennyiben az állam bírósági, más hatósági határozattal, vagy jogszabály erejénél fogva kártalanítás nélkül szerez tulajdonjogot, a dolog értékéig felel a volt tulajdonosnak a tulajdonszerzőskor jóhiszemű személlyel szemben fennálló kötelezettségéért.

Az ingatlan-nyilvántartásba a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzésre kerülő jogokat nem érinti az állam tulajdonszerzése.

2.2.2. Elbirtoklás

A dolog tulajdonjogát elbirtoklás útján szerzi meg az, aki a dolgot sajátjaként, ingatlan esetében tizenöt éven át szakadatlanul és háborítatlanul birtokolja.

Az elbirtoklás szabályai szerint lehet elbirtokolni dolog tulajdoni hányadát is.

Ha az elbirtoklás feltételei fennállnak, akkor az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása nem zárja ki az elbirtoklással való tulajdonszerzést.

A Ptk. 5:45. §-a szabályozza a jogcímes elbirtoklást az alábbiak szerint:

„Az elbirtoklás öt év elteltével következik be, ha a birtokos az ingatlan birtokát a tulajdonostól olyan írásbeli szerződéssel szerezte, amelynek alapján a tulajdonjogának

ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetné, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelne, és a birtokos az ellenszolgáltatást teljesítette.”³

Ingatlant nem lehet elbirtokolni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

Az elbirtoklási idő három ok miatt szakadhat meg:

- ✓ a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti,
- ✓ a tulajdonos a dologgal kapcsolatban a tulajdonosi jogait gyakorolja,
- ✓ a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszi, és azt 1 éven belül nem szerzi vissza, nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

2.2.3. Kisajátítás

A Ptk. 5:43. §-a így rendelkezik az kisajátítást illetően:

„Kisajátítással ingatlan tulajdonjogát kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.

A kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.”⁴

Az állam vagy a helyi önkormányzat kisajátítás eredményeként, kártalanítás ellenében szerezheti meg a nem állami (önkormányzati) ingatlanok tulajdonjogát akkor, ha adásvétel útján nem tud megállapodni az érintettel.

A kisajátítás intézménye a tulajdonjogoknak a teljes elvonása a tulajdonostól közérdekű cél megvalósítása érdekében.

³ 2013. évi V. törvény – a Polgári Törvénykönyvről

⁴ 2013. évi V. törvény – a Polgári Törvénykönyvről

3. A KISAJÁTÍTÁS JOGINTÉZMÉNYÉNEK TÖRTÉNETE

Egyes szerzők, így Harrer Ferenc szerint a magyar kisajátítási jog története visszanyúlik az 1548. évi XLIX. törvényhez.⁵

Stassik Ferenc 1905-ben írt Magyar kisajátítási jog című könyvében viszont azt állította, hogy „A kisajátítási jog az újabb kori jogélet intézménye, és így hiábavaló erőlködés annak eredetét akár a római, akár az ónémet jogban keresni..... A kisajátítási jog csak ott lehetséges, ahol az egyéni tulajdonjog el van ismerve.”⁶

Magyarországon a kisajátítás léte erősen kapcsolódik a gazdasági viszonyok fejlődéséhez. Stassik Ferenc szerint magát a kisajátítást és annak általános törvényhozási rendelkezéseit Széchenyi István nagyszabású kezdeményezésére felpezsdült gazdasági haladás tette szükségessé.

Az 1836. évi XXVI. törvény a Buda és Pest közötti híd megépítéséhez kapcsolódó és az 1840. évi XV. törvény a Bécsről Magyarországon át Triesztig vezető vasútról szóló rendelkezések is ezt bizonyítják.

3.1. Az 1868. évi LV. törvénycikk

Nélkülözhetetlenné vált a gazdasági fejlődéshez a vasúthálózat kiépítése és ennek érdekében speciális kisajátítási törvények létrehozása, amelyek meghatározták a kártalanítás összegét, a kamatfizetés kezdő időpontját, és kimondták, hogy az eljárás befejezése után 15 napon belül ki kell fizetni a kártalanítási összeget.

Megalkották az első átfogó kisajátítási jogszabályt, az 1868. évi LV. törvényt, amely 1869. január 1-ével lépett életbe.

E törvénycikk 1. §-a szerint: „Kisajátításnak a közjó tekintetéből helye van azon területekre nézve, melyek (gőz- vagy lóerejű) vasutak, valamint közutak építésére, csatornákra, folyók szabályozására, vizek és mocsárok lecsapolására, futó homok

⁵ Dr. Petrik Ferenc: Kisajátítási jog

⁶ Stassik Ferenc: Magyar kisajátítási jog

meggátlására, hidak, kikötők építésére, távírdák felállítására, parti rakhelyek, parti raktárak (dockok) készítésére, végre hadi erődítésekre szükségesek.”⁷

A kisajátítás tárgya ingatlan lehetett, melynek tulajdonjogát szerezhették meg, illetve meghatározott esetekben az ingatlan időleges haszonélvezete is kisajátíthatóvá vált határozott vagy határozatlan időre. Haszonélvezet kisajátítása csak földterületre volt megengedett, épületre, iparművekre nem terjedhetett ki.

Az ideiglenesen vagy véglegesen kisajátított ingatlannal nem jártak okvetlenül együtt jogok és szolgáltatások.

A kisajátítást csak azokon a területeken lehetett elrendelni, amelyek feltétlenül szükségesek voltak a célok megvalósításához.

Birtokrészeket kisajátítani úgy lehetett, hogy a tulajdonosnál maradt ingatlanrész használható, értékesíthető maradjon. Más esetben az kisajátítást elszenvedő kérhette, hogy az egész ingatlana kerüljön kisajátításra. Épület, vízi mű csak egészben lehetett tárgya a kisajátításnak.

Kisajátítási tervet kellett készíteni, amelynek része volt a tervrajz és a kisajátítási összeírás. A tervrajznak tartalmaznia kellett a kisajátítandó birtokrészleteket és ezek helyrajzi számát.

A kisajátítási összeírás részei:

- ✓ sorszám;
- ✓ a birtokos neve;
- ✓ helyszínelési vagy helyrajzi száma vagy telekkönyvi lapszám;
- ✓ a dűlő, amelyen a földrészlet fekszik és ennek művelési ága;
- ✓ az egész birtokrészlet térfogata;
- ✓ a kisajátítandó részlet hossza, szélessége és összes térfogata ölben meghatározva;
- ✓ a kisajátítandó egyéb tárgyak leírása;
- ✓ a kisajátítási ár;
- ✓ észrevételek.

⁷ 1868. évi LV. törvénycikk a kisajátításról

3.2. Az 1881. évi XLI. törvénycikk

Az 1881. évi XLI. törvénycikk hatályba lépésének napjától hatályon kívül helyezték az 1868. évi LV. törvénycikket.

A hatályba kerülő törvénycikk 1. §-a meghatározta, hogy kisajátításnak csak közérdekből van helye és azt is, mely esetekben alkalmazható.

Ezen esetek a következők voltak:

- ✓ közutak, közhidak építése,
- ✓ közhasználatra szolgáló gép- vagy lóerejű vasutak létesítése,
- ✓ hajózás, árvizek levezetése vagy öntözésre szolgáló csatornák építése,
- ✓ folyóvizek szabályozása,
- ✓ állóvizek, mocsarak lecsapolása,
- ✓ árvizek elleni védőtöltések emelése,
- ✓ közhasználatra szolgáló kikötők, parti rakhelyek, közraktárak építése,
- ✓ futó homok meggátlása,
- ✓ távírdák felállítása,
- ✓ hadi erődítések,
- ✓ állami épületek és intézetek létesítése és a szabadságvesztés-büntetés végrehajtására rendelt épületek és intézetek biztonságának eszközlése,
- ✓ a fentebbi pontokban elősorolt vállalatok nagyobbítása vagy célszerűbb berendezése,
- ✓ mindazon esetek, melyekben a kisajátítást külön törvény állapítja meg.

Községek esetében az 1. §-ban felsoroltakon felül kisajátításnak volt még helye pl. új utcák, közterek nyitására, köztemetők létesítésére, községi iskolák, közkórházak, katonai laktanyák építéséhez.

A városokban lehetőség volt kisajátítás útján utcák és közterek szabályozására, közegészségügyi, kereskedelmi, forgalmi és közbiztonsági céloknak szolgáló középületek és intézetek létesítésére.

Budapesten, a fővárosban közérdekből helye volt még közművelődési és szépítési vagy bármely más közcélra szolgáló középületek és intézetek létesítésére, ezek nagyobbítására vagy célszerűbb berendezésére kisajátítani ingatlant.

A kisajátítás tárgya csak ingatlan dolog lehetett és a kisajátítást elszenvedő követelhetette a törvény 13. §-ban meghatározott esetekben az egész birtoktest kisajátítását attól függően, hogy külbirtokot vagy beltelkeket érintett-e az eljárás.

A kisajátítás engedélyezése a kereskedelmi miniszter hatáskörébe tartozott, majd ez után elkészítették a kisajátítási terveket, amelynek része volt a tervrajz és a kisajátítás részletes összeírása.

Két módon mehetett végbe a kisajátítási eljárás:

- ✓ Egyezség alapján: a kisajátító és a kisajátítást elszenvedő egyetértett az eljárás menetével, illetve a kártalanítás összegével.
- ✓ Közigazgatási bizottság létrehozásával: 3 tagú küldöttség határozott elsőfokú hatóságként a kisajátítási terv és a kártalanítás összege felől.⁸

Valódi és teljes kártalanítást kapott a kisajátítást elszenvedő.

A kártalanítási összeg megállapításánál nem csak a kisajátított ingatlan értékét vették számításba, hanem az értékvesztést is, amelyet az ingatlan szenvedett, azon lévő átalakítási költségeket, illetve költségtöbbletet, amelyet a megmaradt ingatlanrész a kisajátítás utáni használata, a kisajátítás előtti állapothoz képest igényel.

A kisajátítandó tárgyak értékét a becsléskor létező árak szerint határozták meg.

A kártalanítási összeget rendszerint készpénzben állapították meg, de más ingatlan felajánlásában, cserében is megegyezhetett a kisajátítást kérő és a kisajátítást elszenvedő.

A 114/1951. (V. 27.) MT rendelet módosította és kiegészítette az 1881. évi XLI. törvényt. Többek között az alábbi módosítások történtek:

- ✓ A kisajátítási eljárás elrendelése magában foglalta a kisajátítási jog engedélyezését is.

⁸ Dr. Petrik Ferenc: Kisajátítási jog

- ✓ A kártalanításként elsősorban csereingatlant kellett adni, pénzbeli kártalanítás csak akkor történt, ha nem állt rendelkezésre cserére alkalmas ingatlan, vagy ha a kisajátítás az ingatlan egy részére terjedt csak ki.

3.3. Az 1955. évi 23. sz. tvr. „A kisajátításról”

Magyarországon új történelmi korszak kezdődött a második világháború után, amely a kapitalizmusból a szocializmusba való átmenetet jellemezte. Ennek hatására a gazdaságban fokozatos átalakulás ment végbe.

A termelőeszközök társadalmi tulajdonba kerültek, a tulajdonviszonyok átalakultak, megkezdődött az államosítás időszaka.

Ennek következtében a több mint 7 évtizede hatályba lévő 1881. évi XLI. törvény hatályát veszítette, és 1955. szeptember 1. napján hatályba lépett az 1955. évi 23. sz. törvényerejű rendelet.

E törvény kimondta, hogy földet és épületet kisajátítani csak közérdekből lehet magánszemélytől.

A törvény szabályozta a kisajátítási jogcímeket, amelyekben az iparral kapcsolatos célok nagy hangsúlyt kaptak. Megmaradtak a forgalmi célok, a város és községrendezési, illetve a kulturális célok előtérbe kerültek.

Az eddigi szabályozásokkal ellentétben jelentős változás volt az, hogy kisajátítást kezdeményezni már csak az állam javára lehetett.

Lehet, hogy a kisajátítás az ingatlan egy részére terjedt csak ki, de a tulajdonos kérhette az egész ingatlan kisajátítását, amennyiben az ingatlan fennmaradó rész használhatatlanná vált, vagy az, az ingatlan területének egynegyedével kisebb, illetve valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy jelentősebb költségekkel járna.

Bérleti, haszonbérleti, haszonélvezeti vagy szolgalmi jog fennállása nem volt akadálya a kisajátításnak.

Bérleti, haszonbérleti jog megszűnt az ingatlan egészének kisajátítása következtében, míg részleges kisajátításnál a bérlo vagy a haszonbérlo megszűntethette a jogviszonyt, vagy kérhette a bérbeadótol a bérleti díj mérséklését.

Csereingatlanról a haszonélvezeti jog változatlan feltételekkel ment át a csereingatlanra, csakúgy, mind a kisajátított ingatlanra vonatkozó terhek.

A kisajátítás által az állam az ingatlanok tehermentes tulajdonjogát szerezte meg.

Az eljárás a megmaradó terület rész és a szomszédos ingatlan használatát csak a legszükségesebb mértékben akadályozhatta.

A kisajátításhoz szükséges előmunkálatokhoz szükség volt engedélyre, amelyet az ingatlan fekvése szerinti illetékes megyei tanács végrehajtó bizottságának igazgatási osztálya adott ki. E szerv rendelte el a kisajátítási eljárás megindítását is.

Az előmunkálatok megkezdésének idejét és helyét időben be kellett jelenteni, hogy az érdekelteket a munka megkezdése előtt legalább 15 nappal értesíthessék.

Az előmunkálatok alatt okozott kárt a kisajátító köteles volt megtéríteni.

A kisajátított ingatlanért kártalanítás járt, melyet az ingatlan értékének megfelelően kellett megállapítani.

A kártalanítás történhetett csereingatlanra, készpénzzel vagy mindkettővel. A törvénynek ezen pontja hatálytalanná vált 1960. V. 1-től.

A kisajátító és a kisajátítást elszenvedő között a hatóság megkísérelte az egyezség létrehozását a kártalanítás kapcsán, de amennyiben ez nem járt eredménnyel, úgy a bíróság előtt keresettel érvényesíthette az eljárás során felajánlott összeget meghaladó követelését a kisajátítást elszenvedő.

A telekkönyvi hatóságnak meg kellett küldeni a kisajátítást megállapító határozatot.

A kisajátított ingatlan birtokbavétele birtokbaadással történt. A birtokbaadás elrendeléséig a kisajátító a kisajátítástól elállhatott.

Ideiglenes kisajátításról akkor beszélünk, ha a kisajátított területen végzett munkák céljára a szomszédos ingatlanokat legfeljebb 3 év tartamára kisajátítják. Ebben az esetben az állam az ingatlan időleges birtokára szerez jogot.

Nem lehetett ideiglenesen kisajátítani épületeket, iparműveket, illetve feltárt és használt kavics-, kő- és homokbányákat.

Amennyiben az ingatlan eredeti rendeltetésének megfelelően nem volt használható az ideiglenes kisajátítás következtében, úgy a kisajátítást elszenvedő kérhette az ingatlan végleges kisajátítását.

3.4. Az 1965. évi 15. sz. tvr. „A kisajátításról”

E törvényerejű rendelet hatályba lépésével az 1955. évi 23. törvényerejű rendelet hatályát veszítette.

Az 1965. évi 15. sz. törvényerejű rendeletnek a célja az volt, hogy közérdekből lehetővé tegye a nem állami tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonjogának megszerzését az állam, társadalmi szervezet, illetve szövetkezet részére kártalanítás fejében.

Szövetkezet, társadalmi szervezet tulajdonában, mezőgazdasági, halászati termelőszövetkezet közös használatában lévő ingatlant kisajátítani csak állam részére lehetett.

Az állam részére ingatlanok tulajdonjogát adás-vétel útján is meg lehetett szerezni, de az adás-vétel útján való megszerzés kötelező volt a társadalmi szervezet és szövetkezet tulajdonában lévő ingatlanok esetében.

A kisajátítási eljárás kérelemre indult és ennek lefolytatása a tanács végrehajtó bizottsága illetékes szakigazgatási szervének hatáskörébe tartozott.

A jogszabály a jogcímeket több felé bontja.

Az állam részére tágabb körben teszi lehetővé az alábbi kisajátításokat:

- ✓ az állami vállalat, állami gazdálkodó szerv, állami költségvetési szerv, valamint a működéséhez szükséges gazdasági, szociális és egészségügyi létesítmény elhelyezése,
- ✓ város- és községrendezés,
- ✓ telekalakítás,
- ✓ lakásépítés,
- ✓ bányászat,
- ✓ közlekedés,
- ✓ posta és távközlés, energia továbbítására szolgáló vezeték és berendezés elhelyezés,

- ✓ vízgazdálkodás,
- ✓ honvédelem,
- ✓ állami gazdaság összefüggő területén belül a gazdálkodás zavartalanságának biztosítása, kulturális és sportlétesítménye elhelyezése, üdülés céljára szolgáló létesítmény építése,
- ✓ műemlékvédelem, régészeti emlékek feltárása,
- ✓ természetvédelem, véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdő telepítés céljára.

Társadalmi szervezet részére az alábbi célokra lehetett ingatlant kisajátítani:

- ✓ működéséhez szükséges gazdasági, szociális, kulturális, üdültetési és sportlétesítmény építése
- ✓ székház építése

Szövetkezet részére ingatlant kisajátítani ipari, szolgáltató vagy kereskedelmi tevékenységének ellátásához szükséges létesítmény, székház építése céljából lehetett.

Mezőgazdasági és halászati termelőszövetkezet ingatlant sajátíthatott ki termelési feladataik ellátásához szükséges gazdasági, szociális, kulturális létesítmények és székház építése céljára.

Az ingatlan egy része is kisajátítható volt, amennyiben az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára még használható volt, a belterületi be nem épített ingatlan visszamaradó része az előírt legkisebb teleknagyságot elérte, illetve ha az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása nem vált lehetetlenné, számottevően költségesebbé.

Amennyiben ezek valamelyike sérült a kisajátítás során a kisajátítást elszenvető kérhette az egész ingatlanának kisajátítását.

Megszerezte az ingatlan tehermentes tulajdonjogát az állam, társadalmi szervezet és szövetkezet a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével.

Megszűntek a kisajátított ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jogok pénzbeli kártalanítás esetén.

Amennyiben a kártalanítás csereingatlanok történt a bérleti, haszonbérleti, haszonélvezeti és használati jogot a jogosult kérelmére a csereingatlanra át kellett vezetni. A kisajátított ingatlanra vonatkozó más jogok átszálltak a csereingatlanra.

Kártalanítás járt a kisajátított ingatlanért értékének megfelelően. A kártalanítás történhetett pénzben, csereingatlanl vagy mindkettővel.

A pénzbeli kártalanítás összegét a kisajátító és a kisajátítást elszenvedő egyezsége határozta meg.

Csereingatlanl való kártalanításnak csak abban az esetben volt helye, ha a tulajdonos a kisajátítást kérő által felajánlott ingatlanl elfogadta.

Kisajátításhoz szükséges előmunkálatokhoz szükséges volt engedélyt kérni. Az ingatlan tulajdonosa ellenszolgáltatás nélkül köteles volt tőrni, hogy az engedélyezett munkákat elvégezzék. Az előmunkálatok során okozott kárt meg kellett téríteni.

3.5. Az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet „A kisajátításról”

Az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 1977. január 1-ével lépett hatályba, végrehajtásáról a Minisztertanács gondoskodott.

E törvényerejű rendelet hatálybalépésével az 1965. évi 15. törvényerejű rendelet 31 év után hatályát veszítette.

Célja, hogy az állam számára lehetővé tegye nem állami tulajdonban levő ingatlanok tulajdonjogának megszerzését közérdekből, kisajátítás útján, kártalanítás ellenében.

E célok:

- ✓ állami szerv, valamint a működéséhez szükséges gazdasági, igazgatási, oktatási, kulturális, sport-, szociális és egészségügyi létesítmény elhelyezése, üdülő építése,
- ✓ város- és községrendezés,
- ✓ állami beruházásban megvalósuló lakásépítés, továbbá állami szerv, társadalmi szervezet és szövetkezet által szervezett, illetőleg munkáltatói támogatással megvalósuló csoportos korszerű családiház- és többszintes lakóházépítés,
- ✓ bányászat,
- ✓ honvédelem,
- ✓ közlekedés,

- ✓ posta és távközlés,
- ✓ energia továbbításra szolgáló vezeték és berendezés elhelyezése, ha az elhelyezés másként nem biztosítható,
- ✓ vízgazdálkodás,
- ✓ állami gazdaság összefüggő területen belül levő tanya megszüntetése,
- ✓ régészeti emlékek feltárása,
- ✓ műemlékvédelem és természetvédelem, ha a védelem másként nem biztosítható,
- ✓ véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés,
- ✓ építési tilalom alatt álló ingatlan tulajdonjogának megszerzése,
- ✓ társadalmi szervezet működéséhez szükséges gazdasági, kulturális, sport-, szociális létesítmény és üdülő, továbbá székház építése,
- ✓ mezőgazdasági és halászati termelőszövetkezet termelési feladatainak ellátásához szükséges létesítmény építése és a szövetkezet összefüggő területén belül levő tanya megszüntetése, továbbá más szövetkezet ipari, szolgáltató és kereskedelmi tevékenységének ellátásához szükséges létesítmény építése.

Az ingatlan egy része is kisajátítható volt, de a tulajdonosnak jogában állt az 1965. évi 15. törvényerejű rendeletben is már felsorolt esetekben kérni az egész ingatlan kisajátítását.

Kisajátítással az állam és az önkormányzat az ingatlanon tehermentes tulajdonjogot szerzett a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével.

A kártalanítás történhetett csereingatlannal, pénzben vagy mindkettővel. A törvényerejű rendelet szabályozta a kártalanítás módját, szabályait.

A telek, a föld, az épület és egyéb építmény, a beépített ingatlan értékét különböző szempontok szerint állapították meg. Ilyen volt pl. a telek esetében a település jellege, a településen belüli fekvés, a rendeltetés, a megközelíthetőség, a beépítési lehetőség.

A föld értékét minősége, fekvése, megközelíthetősége, művelésre való alkalmassága, művelési módja, művelési ága alapján állapították meg.

Az épület és egyéb építmény értékének megállapításakor figyelembe vették a település jellegét, a településen belüli fekvést, a megközelíthetőséget, műszaki jellemzőket, állapotot, az építés idejét, korszerűséget és a beköltözhetőséget.

A törvényerejű rendeletet többször módosították, főleg az 1980-as évek végén, illetve az 1990-es évek elején. A módosítások célja legfőképpen az volt, hogy megszüntessék az állami önkényességet.

Módosult a Tvr. 3. § (2-4) pontja, ugyanis e pontokból kikerült a szövetkezeti ingatlanokra vonatkozó szabályozás és ez által a célok közül is törlésre került a mezőgazdasági és halászati termelőszövetkezet termelési feladatainak ellátásához szükséges létesítmény építése és a szövetkezet összefüggő területén belül levő tanya megszüntetése, továbbá más szövetkezet, ipari, szolgáltató és kereskedelmi tevékenységének ellátásához szükséges létesítmény építése pont.

Hatályon kívül helyezték a 90-es évek elején az alábbi célokat: állami szerv, valamint a működéséhez szükséges gazdasági, igazgatási, oktatási szociális és egészségügyi létesítmény elhelyezése, az állami beruházásban megvalósuló tömbszerű lakóház építés, a társadalmi szerveket működéséhez gazdasági, kulturális, sport-, szociális létesítmény és üdülő, továbbá székház építése.

Megállapította többek között a törvényerejű rendelet a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló törvény alapján az egyház részére történő átadást, az 1996. évben megrendezésre kerülő Világkiállítás érdekében történő kisajátítási célt.

A legfontosabb szabálya a Tvr-nek az volt, hogy kisajátítás útján csak az államnak és az önkormányzatnak nyílt lehetősége tulajdonszerzésre.

A kisajátítás csak közérdekű célra történhetett, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett.

Az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet a rendszerváltást megelőzően született, és amelynek szabályozási koncepciója abból az időből való gazdasági és társadalmi viszonyokból eredő tételekre épült.

A kisajátítás az állam legerősebb eszköze volt a tulajdonviszonyokba való beavatkozáshoz, ezért az Alkotmány meghatározta a kisajátítás feltételeit, alapvető garanciáit.

Kimondta az Alkotmány, hogy az alapvető jogokat érintő szabályokat törvényben kell megállapítani. Kizárólag törvényhozás tárgya lehet a kisajátítás. Mivel azonban a kisajátítás szabályait nem törvényi szinten állapították meg, szükség volt az Országgyűlés által is elfogadott törvény létrehozására.

Megszületett ezért a 2007. évi CXXIII. törvény, amely a kisajátításról szól, és amely már megfelelt az Alkotmányban rögzített alapelveknek is.

4. A KISAJÁTÍTÁS NEMZETKÖZI JOGI ÉS ALKOTMÁNYOS ALAPJAI

4.1. Nemzetközi jogi alapok

Az 1950. november 4-én kelt Egyezmény és az ehhez kapcsolódó kiegészítő jegyzőkönyvek az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szólnak. Az Egyezményt Magyarországon az 1993. évi XXXI. törvény hirdette ki. Az első kiegészítő jegyzőkönyvnek 1. Cikke a tulajdon védelmével foglalkozik, miszerint:

„Minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához. Senkit nem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik.”⁹

Az előző bekezdésben foglaltak nem korlátozzák az államok jogát olyan törvények alkalmazásában, melyeket szükségesnek ítélnék ahhoz, hogy a javaknak a köz érdekében történő használatát szabályozhassák, illetőleg az adók, már közterhek vagy bírságok megfizetését biztosítsák.

4.2. Alkotmányos jogi alapok

A tulajdon emberi jogi és alkotmányos védelme olyasfajta elvárást állít a magánjoggal szemben, amelynek nem könnyű előre látni a következményeit, tartalmát nehéz megállapítani, sőt határait sem egyszerű megvonni.

A tulajdon védelmét az alkotmányban nem szükséges megfogalmazni, hiszen vannak olyan jogrendszerek, amelyek tudják e nélkül is biztosítani a tulajdon védelmét.

Jelen pillanatban is vitatott a magánjogi jogviszonyokban való érvényesülése az alkotmányos jogoknak.

Magánjogászok szerint az alkotmány csak az állammal szemben fogalmaz meg kötelezettségeket, a magánszemélyekkel szemben már nem.

Az alkotmány egyrészt védi a magántulajdont, másrészt a személyek tulajdonát.

⁹ 1993. évi XXXI. törvény az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény és az ahhoz tartozó nyolc kiegészítő jegyzőkönyv kihirdetéséről

Tiltja az állam számára a magántulajdonba való beavatkozást, alanyi jogot biztosít a jogosult számára a védekezésre a tulajdonába való jogosulatlan beavatkozással szemben.

A tulajdon alkotmányos védelme az államot terhelő kötelezettség. Azt jelenti, hogy az állam csak kivételesen, a közérdek által alátámasztott okból veheti el a tulajdonát a magánjogi jogalanyoknak, és csak ilyen esetekben korlátozhatja azt.

A kisajátítás és a közérdekű használat magánjogi szabályozása a tulajdon állammal szembeni alkotmányos védelmének magánjogi leképződése.

„A kisajátítás szabályozása három pilléren nyugszik:

1. azoknak a céloknak a meghatározásán, amelyek a kisajátítást megalapozzák
2. a kisajátításért járó kártalanítás biztosítását, továbbá
3. annak az eljárásnak a szabályozásán, amely a tulajdon kisajátítással való elvesztéséhez vezet.”¹⁰

A kisajátítás szabályozásának célja, hogy egyensúlyt biztosítson a kisajátítást elszenvedőnek a tulajdona védelméhez fűződő érdekei és a kisajátítást megalapozó közérdek érvényesülése között.

A kisajátítás kialakulását tekintve első generációs alapjog, az állami hatalom beavatkozásával szemben védi az egyéneket, a jogalanyok magántulajdonát.

Az 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmányát tartalmazta.

Alkotmányos alapelveink közé tartozik a tulajdonhoz való jog, illetve annak védelme.

Az Alkotmány 13. § (2) bekezdése kimondja, hogy „Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”¹¹

Az Országgyűlés a kisajátítással kapcsolatos alkotmányértékek, hiányosságok elkerülése végett alkotta meg a 2007. évi CXXIII. törvényt a kisajátításról. E törvény 2008. január elsejével lépett hatályba és rendelkezéseit hatály lépését követően indult eljárásoknál kellett alkalmazni.

2012. január 1-jén lépett hatályba Magyarország Alaptörvénye.

¹⁰ Menyhárd Attila (2007): A tulajdonhoz való jog magánjogi aspektusai, Századvég, 46. szám, 151-161

¹¹ 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése kimondja, hogy „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”¹²

Helyénvaló és jogszerű a tulajdonjog közösségi korlátozása akkor, ha:

- ✓ ezt a közösség által előmozdítani kívánt általános érdek indokolja,
- ✓ az elérendő célokhoz képest arányos, és
- ✓ a védett jog lényegi tartalmát nem érinti.

A közérdekből történő tulajdonkorlátozás elvezet bennünket a hatályos magyar alkotmányos tulajdoni szabályozáshoz, egészen pontosan a Magyar Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdéséhez, amely lehetővé teszi a tulajdonhoz való jog közérdekből történő korlátozását, sőt teljes elvonását.

¹² Magyarország Alaptörvénye

5. A KISAJÁTÍTÁS HATÁLYOS JOGI SZABÁLYOZÁSA, A KISAJÁTÍTÁSI CÉLOK, FELTÉTELEK

5.1. A kisajátítás fogalma

A kisajátítás hatósági határozattal történő tulajdonszerzés, amely eredményeképpen az állam, az önkormányzat vagy más személy az ingatlan dolog tulajdonjogát megszerzi és mindezt általában tehermentesen.

A kisajátítás, mint fogalom azt is jelentheti, hogy nem állami tulajdonban lévő ingatlanok állami, önkormányzati tulajdonba kerüljenek, és ez által közcélok valósuljanak meg.

5.2. A kisajátítási célok

A 35/2005. (IX.29.) AB határozat szigorú követelményeket támasztott a jogalkotóval szemben a kisajátítási célok és feltételek vonatkozásában.

Az Alkotmánybíróság (a továbbiakban: AB) a határozatában megállapította, hogy a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Ktvr.) szabályai nincsenek összhangban az Alkotmány 13. § (2) bekezdésében meghatározott, a tulajdonhoz való jog követelményeivel, ezért az alkotmányellenes. Az AB felhívta az Országgyűlés figyelmét, hogy jogalkotási kötelezettségének tegyen eleget.

A határozatban az AB visszautasította az 1976. évi 24. tvr. és végrehajtására kiadott 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet (a továbbiakban: Vhr.) kártalanítási szabályainak értelmezésére irányuló indítványt, mivel törvényi rendelkezések értelmezésére, bírói ítéletben foglalt jogértelmezés alkotmányosságának felülvizsgálatára nincs felhatalmazása, így nem rendelkezik hatáskörrel.

Az AB határozatának indokolásában olvasható, hogy az indítványozó a számvitelről szóló 2000. évi C. tv. (továbbiakban: Számv.tv.) 77. § (2) bekezdésének b) pontjának alkotmányellenességének megállapítását kérte az Alkotmánybíróságtól, mivel az sérti az Alkotmány 13. § (2) bekezdésében megfogalmazott teljes kártalanítás követelményét és az Alkotmány 9. §, illetve 70/A §-át.

Az indítvány alátámasztására az indítványozó leírja az őt érintő, kisajátítással járó esetét.

A Számv. tv.-t megvizsgálva az AB arra a következtetésre jutott, hogy az nem korlátozza az Alkotmány 13. § (2) bekezdésében a kisajátításra vonatkozó megállapított alkotmányos követelmények érvényesülését és nincs alkotmányjogilag értékelhető összefüggés a Számv. tv. és az Alkotmány 70/A. §-ában szabályozott jogegyenlőség követelménye között.

A vizsgálatok során megállapítást nyert, hogy a jogállami Alkotmányt megelőzően létrejövő kisajátítási jogszabályok a kártalanítás előírásaira tekintettel alkotmányossági kérdést vetnek fel.

Ennek tudatában AB kérte a Ktvr. és Vhr. vizsgálatát, hogy ezek összhangban állnak-e a kisajátítással szemben támasztott alkotmányi követelményekkel és eljárást indított a mulasztásban megnyilvánuló alkotmányellenesség megállapítása iránt is.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény megalkotása előtt át kellett tanulmányozni a korábbi kisajátítási jogcímeket és meg kellett állapítani, hogy az addigi célok továbbra is közérdekű céloknak tekinthetők-e. Meg kellett vizsgálni azt is, hogy jelentek-e meg újabb közérdekű célok, amelyek a kisajátítás alapjául szolgálhatnak.

Az új szabályozás lényege az volt, hogy azokat a feltételeket, körülményeket meg kellett határozni, amelyek mellett az adott közérdekű cél a kisajátítás alapja lehet.

A törvényben megfogalmazott céloktól eltérni nem lehet. Amennyiben a kisajátítást kérő más célt jelöl meg, akkor a kisajátítás megvalósítására nincs lehetőség.

A kisajátítási törvény közérdekű célként jelöli meg:

- ✓ honvédelem;
- ✓ nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- ✓ terület- és településrendezés;
- ✓ kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése;
- ✓ közlekedési infrastruktúra fejlesztése;
- ✓ energiatermelés;
- ✓ energiaellátás;
- ✓ bányászat;

- ✓ elektronikus hírközlési szolgáltatás;
- ✓ örökségvédelem;
- ✓ természetvédelem;
- ✓ vízgazdálkodás, víziközmű-szolgáltatás;
- ✓ fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés;
- ✓ építésügyi korlátozások felszámolása;
- ✓ az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgálmai miatti hátrányok megszüntetése;
- ✓ környezetvédelem;
- ✓ sportinfrastruktúra fejlesztése;
- ✓ az Országgyűlés munkáját segítő hivatali szervezet elhelyezése.

5.3. A kisajátítási feltételek

A törvényben megjelölt közérdekű célok esetében az alábbi feltételek fennállása esetén lehetséges a kisajátítás:

Honvédelemi célnál akkor, ha a honvédelemről szóló törvényben meghatározott honvédelmi érdekből szükséges az ingatlan kisajátítása.

Nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere esetén akkor történik kisajátítás, ha a másik ország részére más módon nem lehetséges a területátadás.

Terület- és településrendezés, valamint kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése cél esetében, ha a cél megvalósítása a kisajátítással érintett ingatlanok tulajdonosaitól nem várható el, a kérelemben szereplő építmény, cél a területrendezési tervben, a HÉSZ-ben vagy a térségi területfelhasználási engedélyben szerepel kisajátítás jöhet szóban. Kisajátítás történik akkor is, ha a cél rendeltetése, jellege miatt a célt az adott ingatlanon kell megvalósítani, mert más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb kárral járna.

Közlekedési infrastruktúra fejlesztése, létesítése – közút, vasút, repülőtér, híd, alagút, hajózási létesítmény – kapcsán beszélhetünk kisajátításról, mind közérdekről.

Energiatermelés céljából akkor lehetséges kisajátítás, ha az ingatlan 50 MW vagy annál nagyobb teljesítményű erőmű építéséhez, bővítéséhez, távhőtermelő létesítmény elhelyezéséhez, nukleáris létesítmény, radioaktív hulladéktároló építéséhez, bővítéséhez szükséges.

Energiaellátás céljából is lehetőség van kisajátításra, ha

- ✓ közcélú hálózat építése céljából a vezetékjogot a hatóság nem engedélyezte,
- ✓ közcélú hálózathoz tartozó, nem tartószerkezeten elhelyezett, átalakító- és kapcsoló berendezés építése céljából a használati jog alapításában az ingatlan tulajdonosa és az engedélyes között megállapodás nem jött létre, vagy a használati jogot a hatóság nem engedélyezte,
- ✓ földgáz elosztóvezetékek tartozékai és alkotórészei, propán-, bután-tartály, konténer elhelyezése és üzemeltetése céljából használati jog alapításában az engedélyes, a tulajdonos és vezeték tulajdonos között nem jött létre megállapodás és a használati jogot a hatóság nem engedélyezte,
- ✓ idegen ingatlanra szolgáltató távhőközpont létesítése céljából az engedélyes és ingatlan tulajdonosa között használati jog alapításában megállapodás nem jött létre, illetve az illetékes építési hatóság a használati jogot nem engedélyezte,
- ✓ távhővezeték-hálózat, illetve annak részét képező vezeték építése és üzemeltetése céljából vezetékjogi eljárásban az engedélyes és tulajdonos között nem jött létre megállapodás és a vezetékjogot az illetékes hatóság ebben az esetben sem engedélyezte.

Bányászati létesítmény elhelyezése céljából akkor lehet ingatlant kisajátítani, ha szolgálat alapítását a hatóság nem engedélyezte. Kisajátítás a megoldás akkor is, ha a bányászati tevékenység az ingatlan rendeltetésszerű használatát megszünteti.

Elektronikus hírközlési szolgáltatás esetén akkor jelent megoldást a kisajátítás, ha az elektronikus hírközlési építmény elhelyezése és üzemeltetése céljából közérdekű használati jog alapításában az ingatlan tulajdonosa és az engedélyes között a megállapodás nem jön létre, illetve a hatóság nem engedélyezte a használati jogot.

Örökségvédelemnél akkor beszélhetünk közérdekű kisajátításról, ha a védetté nyilvánított régészeti lelőhely, műemlék, a nemzeti emlékhely örökségvédelmi érdekei másként nem biztosíthatóak.

Természetvédelem megőrzése céljából a kisajátítás akkor játszik nagy szerepet, ha védett természeti területen olyan tevékenység folyik, amely a kisajátítás hiányában a védett természeti terület elpusztulásához vezet.

Vízgazdálkodási és víziközmű-szolgáltatási feladatok ellátása céljából a kisajátítás többek között akkor lehetséges, ha vízkár elhárítási (pl. árvíz, belvíz, aszály) célú vízilétesítmények, közműves vízellátó és szennyvízkezelő és –elvezető létesítmény megvalósításához szükséges.

Fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés céljából akkor van lehetőség kisajátításra, ha az erdőben olyan tevékenység folyik, amely az erdő kipusztulásához vezet, vagy a fásítás nem valósítható meg a tulajdonos közreműködésével, illetve aránytalan nagy költséggel járna.

Környezetvédelemi célból akkor sajátítható ki egy ingatlan, ha tartós környezetkárosodás felszámolása, hulladékkezelő létesítmény elhelyezése, rekultivációja, zöldterület kialakítása érdekében szükséges.

Sportinfrastruktúra fejlesztése keretében sport- és ehhez kapcsolódó kiegészítő létesítmény létesítése, bővítése, fejlesztése céljából, ha a sportlétesítmény a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonban tartandó sportcélú ingatlanként olimpiai központnak minősül.

Az Országgyűlés munkáját segítő hivatali szervezet elhelyezése célból az Országgyűlés Hivatalának lakóingatlanak nem minősülő ingatlanban történő elhelyezése érdekében lehetséges kisajátítani.

5.4. A kisajátítással érintett ingatlan

Nem gyakorolható az ingatlant terhelő visszavásárlási, vételi és elővásárlási jog a kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel, cserével történő megszerzésekor.

Ingatlan részlegesen is kisajátítható, kivéve a beépítésre szánt terület esetén, ha az ingatlan visszamaradó része nem éri el a megengedett legkisebb teleknagyságot. Beépítésre nem szánt területen nem akadály a részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el.

Ki kell sajátítani a visszamaradó részt a tulajdonos kérelmére, ha az ingatlan részleges kisajátítása során

- ✓ az eredeti célra használhatatlanná válik az ingatlan visszamaradó része
- ✓ az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása számottevően költségesebbé válik vagy ellehetetlenül
- ✓ gazdaságos értékesítése nem lehetséges

A kisajátítási eljárás időtartama alatt a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlan tulajdonjogával csak a kisajátítást kérő javára vagy más részére az ő hozzájárulásával rendelkezhet.

Elidegenítési tilalmat jegyeztet fel a kisajátítási hatóság az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanra a kisajátítási eljárás időtartamára.

Termőföld kisajátításakor az ingatlanügyi hatóságnak engedélyeznie kell a földnek más célú hasznosítását. A termőföld kisajátítható a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás hiányában, ha a hatóság e célhoz kizárólag a tulajdonosi, haszonélvezői hozzájárulás hiánya miatt nem járult hozzá.

Az erdészeti hatóságnak az erdőterület igénybevételére kiadott elvi hozzájárulása szükséges az erdőterület kisajátításához. Ha a kisajátítási kérelem az ingatlan részben vagy egészben történő erdőként való hasznosításáról szól, a kisajátításhoz elegendő az erdészeti hatóság egyetértése.

A Natura 2000 és védett természeti terület kisajátításához a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulása szükséges.

Ha műemléket, illetve védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet kívánunk kisajátítani, akkor a kormányrendeletben meghatározott szerv előzetes hozzájárulása kell.

A területileg illetékes erdészeti hatóság hozzájárulását kell beszerezni a véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés céljából történő kisajátításhoz.

A külpolitikáért felelős miniszter álláspontját kell kikérni a nemzetközi szervezet és külföldi állam tulajdonában álló ingatlan kisajátítása előtt.

Bányászati célból történő kisajátításnál be kell szerezni a bányafelügyeletnek a bányászati cél indokoltságára vonatkozó véleményét.

Honvédelmi célra szolgáló ingatlanok kisajátításához az szükséges, hogy azokat honvédelmi célra feleslegessé nyilvánítsa a honvédelemért felelős miniszter.

5.5. Az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzése

Amikor a kisajátítási határozat jogerőre emelkedik, az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.

A határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról és az ingatlanra feljegyzett tényekről. E jogok és tények megszűnnek a pénzbeli kártalanítás esetén.

Amennyiben a kisajátított ingatlanon jelzálog állt fenn, a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában a pénzbeli kártalanítás a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni.

Ha végrehajtási jog volt bejegyezve a kisajátított ingatlanra, akkor az ingatlanért járó pénzbeli kártalanítást a végrehajtói letéti számlára kell befizetni vagy átutalni.

A végrehajtási jog törlésére az ingatlan-nyilvántartásból a végrehajtó megkeresése alapján kerülhet sor.

A telki szolgálat, egyéb szolgálat, vezetékJog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás nem feltétlen szűnnek meg, azok megszűnéséről határozatban kell rendelkezni.

A csereingatlanról történő kártalanításakor a csereingatlanra átszállnak a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok. Kivéve a közérdekű használati jogok és szolgalmak, a telki szolgalmi jog.

A jogosult kérelmére – amelyet legkésőbb a kisajátítási tárgyalás befejezéséig nyújthat be - a csereingatlanra át kell vinni a bérleti, a haszonbérleti, a haszonélvezeti jogot és a használatjogát.

Ha a jogosult nem kérte a haszonélvezeti jogának átjegyzését a csereingatlanra, az eljáró hatóság a jogerős határozat alapján kéri annak törlését az ingatlanügyi hatóságtól.

Ha a bérleti jog a lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozik az a csereingatlanra nem vihető át.

5.6. A kisajátítási kártalanítás

A 2007. évi CXXIII. törvény 9. §. (3) bekezdése tartalmazza a kártalanítás megállapításának szabályait, amely szerint az ingatlanok forgalmi értékét vagy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke, vagy egyéb tényezők (pl. földrajzi-gazdasági adottságok, közművekkel való ellátottság, ingatlan településen belüli fekvése) alapján kell meghatározni.

A szakértői gyakorlat a két módszert mindig egyszerre, egymás kiegészítéseként alkalmazza. A szakértők először összehasonlító adatokat gyűjtenek, ezeket átlagolják, és a kapott értéket úgynevezett értékmódosító tényezőkkel korrigálják.

A kártalanítás meghatározásakor a kisajátítandó ingatlanhoz hasonló jellegű, -fekvésű, hasznosítású ingatlanok szabad piaci adásvételére vonatkozó adatokat kell figyelembe venni.

Kártalanítás nem jár:

- ✓ az ingatlanra feljegyzett tények megszűnéséért,
- ✓ az olyan épületért, amelynél az építést, fennmaradást engedélyező határozat a későbbi lebontás esetére a kártalanítást kizárta,
- ✓ ha az épületnek a tulajdonos költségére való lebontását az építésügyi hatóság elrendelte.

Épület kisajátítása esetében az összehasonlító piaci adatok módszere mellett, helyett az ingatlanforgalmi szakértők az újraelőállítási költség számításán és az amortizáció figyelembe vételén alapuló módszert szokták alkalmazni.

A kisajátítás csereingatlannal történhet abban az esetben, ha a tulajdonos és a kisajátítást kérő ebben megegyezik.

Ha a csereingatlan értéke nagyobb, mint a kisajátításért járó kártalanítás, a különbözetet a tulajdonos köteles megfizetni, ha viszont kisebb a csereingatlan értéke, akkor a kártalanításnál a tulajdonos részére a különbözetnek megfelelő pénzbeli kártalanítás jár.

Amennyiben a kisajátított épületben lévő lakást, helyiséget a tulajdonos vagy használó használja, részére cserelakást, cserehelyiséget kell biztosítani a kisajátítást kérőnek.

Nem kérhető cserelakás, ha

- ✓ a tulajdonos vagy a használó tulajdonában ugyanabban a városban beköltözhető és megfelelő lakás van,
- ✓ a jogcím nélküli használó másik lakásra nem tarthat igényt.

Nem kérhető cserehelyiség, ha

- ✓ a helyiségben gyakorolt tevékenységét a tulajdonos vagy a használó tovább nem folytatja,
- ✓ tulajdonában, ugyanabban a városban olyan más helyiség van, amely megfelelő a tevékenység folytatására.

Abban az esetben, ha a jogosult a felajánlott és megfelelő cserelakást, illetve cserehelyiséget nem fogadja el részére pénzbeli kártalanításról kell dönten.

A kisajátítási törvény 17. § (2)-(3) bekezdései a haszonélvezeti jog kapcsán egyértelmű helyzetet teremtettek, mivel meghatározták e jog kiszámításánál figyelembe vehető tényezőket, annak alsó és felső határértékét.

A haszonélvező közvetlenül részesül kártalanításban, amelyet le kell vonni a haszonélvezettel terhelt tulajdoni hányad értékéből.

A zálogjog és a végrehajtási jog jogosultjait a törvény kizárja a teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás köréből.

A kisajátítással kapcsolatos értékvesztéseket meg kell téríteni, így különösen

- ✓ az adott évi lábon álló vagy függő termés értékét, és a folyó gazdasági év várható termésének értékét
- ✓ a lábon álló faállomány értékét részkisajátítás esetén a visszamaradt ingatlan rész értékének csökkenését.

Költséggé kell megtéríteni a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, egyéb ráfordítások költségét, a kisajátított épületben levő lakás és a cserelakás bérleti díja közötti ötévi különbözetet.

A kártalanítás megfizetésére az állam, illetve helyi önkormányzat, tehát a kisajátítást kérő köteles, ha kisajátítással tulajdont szerez.

Egy összegben kell megfizetni a kártalanítási összeget a jogosult számlájára való utalással. Amennyiben a jogosult fizetési számlát nem jelöl meg készpénzkifizetéssel vagy postai úton kell teljesíteni részére a kártalanítást.

A kártalanítási összeget bírósági letétbe kell helyezni, ha a kártalanításra jogosult személye bizonytalan. Ez általában akkor fordul elő, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos elhunyt és az örökösét még nem jegyezték be.

Bírósági letétbe kell helyezni a kártalanítási összeget abban az esetben is, ha a kártalanításra jogosult azt nem veszi át, ha a jogosultak között az összegfelosztása kérdésében vita van, az ingatlant terhelő valamely követelés vitás, a kártalanításra jogosult lakóhelye ismeretlen, fizetési számlát nem jelöl meg és pénzbeli kártalanítás esetében a tulajdonos és a zálogjogosult eltérően nem állapodnak meg.

6. A KISAJÁTÍTÁSI ELJÁRÁS RENDJE, FOLYAMATA ÉS GYAKORLATA

6.1. Kisajátítási eljárás rendje, folyamata

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni egy-egy kisajátítási eljárás alkalmával.

A kisajátítási eljárás lefolytatására a kisajátítással érintett ingatlan fekvése szerinti kisajátítási hatóság jogosult, melynek ügyintézési határideje 45 nap, amely legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható indokolt esetekben.

Ügyfélként jelenik meg az eljárásban:

- ✓ a kisajátítást kérő,
- ✓ az állam, önkormányzat, állami tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet,
- ✓ vagyonkezelő, illetve a kártalanításra jogosult tulajdonos,
- ✓ egyéb jogosult, akinek a kisajátítás érinti az ingatlanra vonatkozó jogait,
- ✓ széljegyzetként feltüntetett jogszerző.

A kisajátítási eljárás a legbonyolultabb, legösszetettebb és a legnagyobb jogalkalmazói felkészültséget igénylő eljárások egyike. Összetettségéből adódik, hogy az eljárások hossza évekre is elhúzódhat, amely által sérül az azonnali kártalanítás elve.

A kisajátítási eljárás kérelemre indul, amelyet formanyomtatványon kell benyújtania a mellékletekkel együtt a kisajátítást kérőnek.

A kérelem kötelező mellékletei a következők:

- ✓ a tulajdonossal az adásvétel megkötésének megkísérlését igazoló iratok,
- ✓ a záradékokkal ellátott kisajátítási terv,
- ✓ a kisajátítást kérő bejelentését az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek nevééről, címéről,
- ✓ a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre állásáról szóló nyilatkozatát a kisajátítást kérőnek,

- ✓ a törvény 7. §-ában szereplő dokumentumokat, mint pl. mezőgazdasági ingatlan esetén a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező földhivatali határozat, erdőingatlan esetében az erdőművelésből való kivonáshoz adott elvi hozzájárulás, stb.,
- ✓ tevékenység végzésére vonatkozó engedély vagy nem engedélyköteles tevékenység esetén létesítő okirat,
- ✓ nyilatkozat az ingatlanon lévő jogok fenntartásáról, vagy megszüntetéséről.

E mellékletek megléte feltételezi az eljárást megelőző egyéb hatósági eljárások lefolytatását és jogerős befejezését. Amennyiben a kisajátítást kérő a kérelem mellékleteit hiányosan nyújtja be, az a kisajátítási eljárás elhúzódásához vezethet.

Ha a kérelem és mellékletei hiánytalanul kerültek benyújtásra, akkor sor kerül szakértő kirendelésére. Amennyiben a kérelemnek jogos alapja van, a szakértő kirendelése kötelező.

A szakértő állapítja meg a kártalanítás összegét, azt, hogy részleges kisajátításkor a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása indokolt-e, keletkezik-e értékvesztés, haszonélvezeti és használati jognál az ingatlan használatának módját, szolgálatom és közérdekű használati jog esetén e jogosultságok földrajzi kiterjedését.

Kötelező eljárási cselekmény a kisajátítási tárgyalás tartása a szakvélemény megvitatása céljából. Erre a tárgyalásra a szakértőket meg kell idézni, azonban a tulajdonosokat, kisajátítást kérőt elegendő értesíteni róla.

A tárgyaláson ismertetni kell a szakértő véleményét, és meg kell vitatni a tulajdonosok, kisajátítást kérő észrevételeit.

A kisajátítási határozat összetett döntésfajta. Tartalmazza a kisajátítás tényét, célját és megvalósításának határidejét, ütemezését. Rendelkezik a részleges kisajátítás esetén a telekalakításról, a kisajátított és a visszamaradó ingatlanrészek alapterületéről, új helyrajzi számáról.

Megjelöli az ingatlant terhelő jogok és tények megszűnését, fenntartását, a tulajdonosoknak és más jogosultaknak járó kártalanítás összegét, a teljesítés módját, határidejét, birtokbaadás időpontját.

A kisajátítási határozat megszületését követően három dologra kell figyelni:

1. a kártalanítás megfizetésének ellenőrzésére
2. az ingatlan-nyilvántartási átvezetésről való gondoskodásra
3. a birtokba adásra.

Birtokba adásra csak akkor kerülhet sor, ha a kártalanítási összeget a kisajátítást kérő megfizette a kisajátítást elszenvedőnek.

A kisajátítási határozattal szemben bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető, kereset terjeszthető elő.

Az 1952. évi III. törvénynek a Közigazgatási perre vonatkozó XX. fejezetének rendelkezéseit kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- ✓ a pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani,
- ✓ a perben az ingatlan fekvése szerinti illetékes közigazgatási és munkaügyi bíróság jár el,
- ✓ a bíróságnak a keresetlevél beérkezését követő 45 napon belül tárgyalást kell tartania,
- ✓ a bíróság a közigazgatási határozatot megváltoztathatja,
- ✓ a bírósági ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Újrafelvételi kérelem nem nyújtható be a kisajátítási hatóság jogerős határozatával lezárt ügyben.

Felügyeleti jogkörben nem változtatható meg és nem semmisíthető meg a kisajátítási hatóság döntése.

A kisajátítást kérő, valamint az ingatlanügyi hatóság részére meg kell küldeni a határozatot, ha az jogerőre emelkedett.

Szintén közölni kell a határozatot végrehajtási jog bejegyzésénél az ügyben eljáró végrehajtóval, a végrehajtást foganatosító szervvel, sőt a jogerős határozatot meg kell küldeni az illetékes helyi adóhatóságnak is.

6.2. A Balatonfüzfő, Erkel Ferenc utca helyzetének visszásságai

Az elmúlt évtizedek sajnálatos hibájának köszönhetően a Balatonfüzfő, Erkel Ferenc utca jogi állapota nem egyezik meg a természetben kialakult helyzettel, annak ellenére, hogy az utcában majdnem az összes közművezeték kiépítésre került (ivóvíz, szennyvízcsatorna, gázvezeték, telefon).

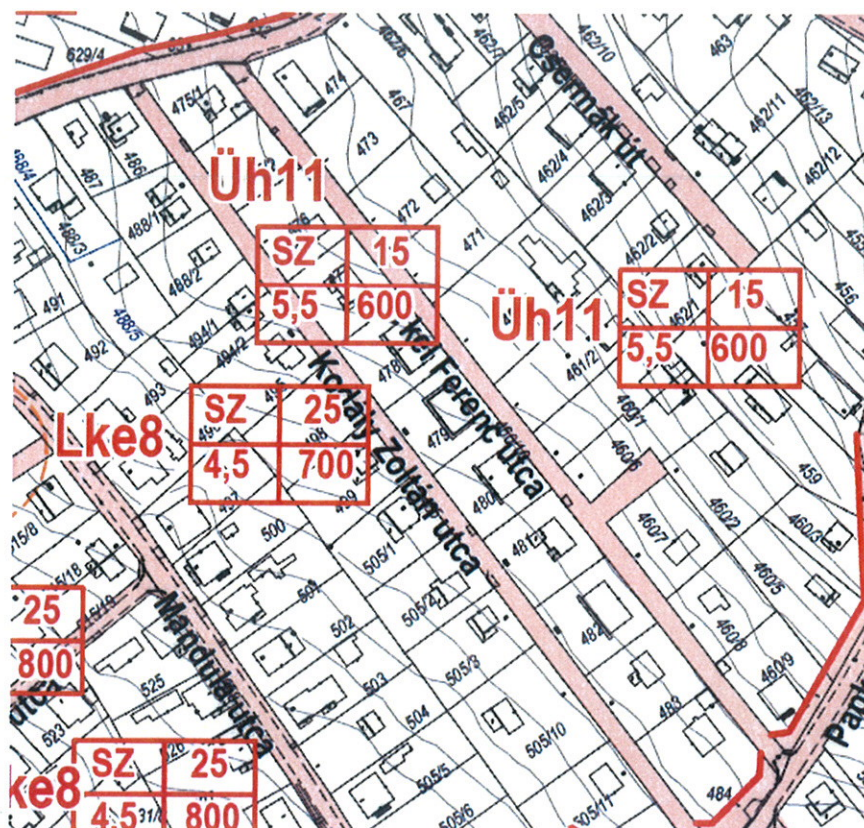
A Balatonfüredi Körzeti Földhivatal arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a náluk rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg, hogy a múltban nem került benyújtásra olyan okirat és kérelem (megkeresés), amelynek alapján az ingatlan-nyilvántartásban, valamint a térképen átvezetésre kerülhetett volna, a tulajdonosok akár térítés ellenében, akár térítésmentesen átadták volna a területrészt az Önkormányzat vagy jogelődje részére.

Az utat a település lakossága közútként használja. Az Önkormányzat azon hó eltakarítást, csúszásmentesítést, és kommunális hulladék elszállítását végeztet, csupán a közvilágítás hiányzik.



1. számú ábra: Térkép kivonat

A településrendezési terv a területet meglévő közlekedési területként (köz- vagy magánút) kezeli, ezzel ellentétben még magánútként történő kialakítása sem valósult meg.



2. számú ábra: Szabályozási terv kivonat

Az Önkormányzat több ízben elkészítette az utcaszabályozási vázrajzot, előrelépés azonban az ügyben nem történt.

A fennálló állapot különösen sok problémát okoz az építési ügy hatósági eljárásokban, mivel a hatályos rendelkezések szerint az építési teleknek közterület útként használatos részéről vagy önálló helyrajzi számú útként bejegyzett ingatlanról közvetlenül gépjárművel megközelíthetőnek kell lennie. Az érintett ingatlanokra építési vagy telekalakítási engedélyeket kiadni nem lehet, ezáltal azok nem forgalomképesek.

Az egykori építésügyi jogszabályok is kötelezővé tették a közterület vagy magánút csatlakozást építési telek esetében, így érthetetlen, hogy hogyan épülhettek meg az útsatlakozással nem rendelkező épületek.

Ennyi év távlatában azonban nincs arra lehetőség, hogy ezt az ingatlanok jelenlegi tulajdonosaitól kérje számon az Önkormányzat.

6.3. Kísérletek az Erkel Ferenc utca rendezésére

Az eredeti iratokat felkutatva, 1968 évtől megállapítható, hogy a telekalakítások során a jelenlegi Erkel Ferenc utca út céljára igénybevett tulajdonrészei soha nem lettek átvezetve, az csupán a valahai megosztási vázrajzokon szerepelt.

Ticz Antal Attila balatonfüzfői lakos 1994. január 25-én iktatott beadványában kért tájékoztatást a hivataltól a tulajdonában lévő 474 hrsz-ú ingatlan és az Erkel Ferenc utca rendezéséről (1. számú melléklet).

1994 májusában az Önkormányzat megkereste a Balatonfüredi Földhivatalt az ügyben keletkezett korábbi, meglévő iratokról szóló fénymásolat megkérése tárgyában (2. számú melléklet).

A Földhivataltól kapott információk alapján megállapítható volt, hogy az Erkel Ferenc utcára vonatkozó kisajátítási kérelem nem érkezett feléjük.

A fentiek ismeretében 1994. szeptember 22-én a GEODÉZIA Rt-nél megrendelte az önkormányzat az Erkel Ferenc utca ténylegesen út céljára történő kisajátítási munkarészek elkészítését (3-4. számú melléklet).

A munkarészek elkészültek és annak ismeretében a Képviselő-testület a 47/1995. (02.13.) számú határozatot hozta, (5. számú melléklet) – mely alapján az útszabályozási ügyben kérte a hivatal Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal kijelölését (6. számú melléklet).

Az eljáró hatóság kijelölése után (7. számú melléklet) kérte a hivatal a telekalakítási engedély megadását (8. számú melléklet).

A telekalakítást Balatonalmádi Polgármesteri Hivatala 15.416/1995. számon engedélyezte (9. számú melléklet).

1995. szeptember 28-án megkereste a hivatal a Veszprém Megyei Közigazgatási Hivatalt azzal, hogy az „útszabályozási vázrajz”-nak megfelelően a közút céljára történő kártalanítási összeget határozzák meg.

Válaszában a Közigazgatási Hivatal kifejtette, hogy az elkészített vázrajz alkalmatlan a kártalanítási összeg meghatározására, mivel az nem úrlejegyzésre (de nem is kisajátításra), hanem szimplán telekalakításra vonatkozik (10. számú melléklet).

Ezután 1996. március 26-án iktatott kérelmével Ticz Antal Attila ismételten kérte a Településfejlesztési, Vállalkozási- és Idegenforgalmi Bizottságot (a továbbiakban TEVIB), hogy bizottsági ülésen foglalkozzon a kérelemmel (11. számú melléklet).

Az Erkel Ferenc utca jogi rendezésével kapcsolatban az ügyet a TEVIB 1997. január 15-én ismételten tárgyalta – azzal, hogy a kisajátításhoz szükséges tulajdonosi nyilatkozatokat a hivatal szerezzé be – amely azonban nem járt sikerrel.

1997. március 04-én kelt levelében a hivatal tájékoztatta az ingatlantulajdonosokat, hogy megállapodás (nyilatkozat) hiányában az útszabályozási határozatot – annak jogerőre emelkedése ellenére – nem tudja az Önkormányzat végrehajtani (12. számú melléklet).

A TEVIB az 1999. április 29-én iktatott kérelem alapján ismételten foglalkozott az ügygel és bizottsági javaslat alapján a Képviselő-testület a 155/1999. (05.31.) számú határozatot hozta (13. számú melléklet), holott az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (3) bekezdésében már akkor is kimondásra került, hogy ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jött létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

2007. szeptember 11-én Ticzné Borsos Gabriella ismételten kérte, hogy a gyakorlatban ténylegesen közterületként használt területet (közművezetékekkel ellátott) sajátítsa ki az Önkormányzat (14. számú melléklet).

A kérelmet a TEVIB utódjaként létrejövő Településfejlesztési, Településüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: TTKB) 2007. október 25-én tárgyalta, majd a Képviselő-testület a 413/2007. (11.08.) számú határozatot hozta, amelyben az Erkel Ferenc utca kisajátítását kezdeményezi és a műszaki munkarészek elkészítésére árajánlatokat kér be.

Egyben javasolja a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatát (15. számú melléklet).

2008. április 07-én, a költségvetés ismeretében ismételten megrendelte a hivatal az Erkel Ferenc utcában több földrészletet érintő kisajátítására vonatkozó és az ahhoz szükséges változási vázrajz munkarészeket.

2009 tavaszán az ingatlantulajdonosokkal történt, ellenérték nélküli terület átadásra vonatkozó kísérlet azonban eredménytelenül zárult.

Balatonfűzfő, Erkel Ferenc utca szabályozásával kapcsolatos változások tulajdonosokkal való személyes egyeztetéséről készült jegyzőkönyvek tartalmáról

Egyeztetés időpontja	Ingtatlan helyrajzi száma	Tulajdonosok neve	Tulajdoni hányad	Egyeztetés eredménye
2009.03.17.	475/1	Dr. Nacsa Lászlóné Nacsa László Nacsa Zsolt	2/4 1/4 1/4	A tulajdonosok az egyeztető megbeszélésen nem jelentek meg.
2009.03.17.	475/2	Irene Soós	1/1	A tulajdonos az egyeztető megbeszélésen nem jelent meg.
2009.03.17.	476	Kuba Rudolf	1/1	A tulajdonos az egyeztető megbeszélésen nem jelent meg.
2009.03.17.	477	Kotosz Gyula Kotosz Gyuláné Kasza Jánosné Kasza János Márkus Istvánné Fülöp Gézáné	3/12 3/12 3/12 1/12 1/12 1/12	Kártalanítást kérnek az érintett területért.
2009.03.17.	478	Rottemberger Sándor Rottemberger Sándorné	1/2 1/2	Kártalanítást kérnek az érintett területért.
2009.03.17.	479	Letsch László Béla Letsch Béláné Letsch Attila Tischler Gyula Tischler Gyuláné	1/8 2/8 1/8 2/8 2/8	Az érintett terület átadásra került a tulajdonosok által út céljára.

2009.03.17.	480	Barátfalvi Lászlóné Tóth Anna Cseke Zoltán Cseke Attila Szőke-Tóth Árpád Szőke-Tóth Mihály Bognár Edit Dr. Lajkó Károly	3/24 8/24 1/24 1/24 1/24 1/24 1/24 8/24	Az ingatlan 1/3 tulajdonosa, Tóth Anna levélben közölte, hogy tudomásul veszi a változtatást. Az ingatlan többi tulajdonosa nem az egyeztető megbeszélésen jelent meg.
2009.03.12.	474	Ticz Antal Attila Ticzné Borsos Gabriella	1/2 1/2	Kártalanítást kérnek az érintett területért.
2009.03.12.	473	Ticz Antal Attila Ticzné Borsos Gabriella	1/2 1/2	Kártalanítást kérnek az érintett területért.
2009.03.12.	472	Németh Pálné Németh Pál Nagy Sándorné	haszonélv. 1/2 1/2	Kártalanítást kérnek az érintett területért.
2009.03.12.	471	Tóth Péter	1/1	Az érintett terület átadásra került a tulajdonos által út céljára.
2009.03.12.	461/1	Bencze István Bencze Istvánné	1/2 1/2	Kártalanítás nélkül adják az önkormányzat tulajdonába a területet abban az esetben, ha mindenki így tesz az érintettek közül. Egyéb esetben kártalanítást kérnek.
2009.03.12.	461/2	Lévai Adrienn Zsuzsanna Burján Barnabás	9/24 15/24	Levélben közölték, hogy a változtatáshoz nem járulnak hozzá.

A Kodály Zoltán utcai ingatlan tulajdonosok (475/1, 475/2, 476, 477, 478, 479, 480 hrsz.) érdekeit az út kisajátítása nem szolgálja, hisz az ő ingatlanaik a Kodály utcáról megközelíthetők.

A 474, 473, 472, 471, 461/1, 461/2 hrsz-ú ingatlanok jogilag nem építési ingatlanok, annak ellenére, hogy van közöttük beépített is.

A határozatban foglalt HÉSZ módosítása megtörtént.

2010. november 03-án Ticzné Borsos Gabriella ismételt kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

Beadványában azt kérte, amit már korábban is, hogy a gyakorlatban ténylegesen közterületként használt területet sajátítsa ki az Önkormányzat. (16. számú melléklet)

Balatonfüzfő Város Önkormányzata 34/2011. (02.08.) számú Kt. határozatában úgy döntött, hogy a hivatal kutassa fel az eredeti dokumentumokat annak megvizsgálása céljából, hogy az út céljára történt terület leadása megtörtént-e.

Ennek értelmében a hivatal megkereste a Balatonfüredi Körzeti Földhivatalt a Balatonfüzfő, Erkel Ferenc utca jogi állapotának tisztázása ügyében.

A Földhivatal válasza szerint az Erkel Ferenc utca közútként történő feltüntetését az ingatlan-nyilvántartásban nem kezdeményezték. (17. számú melléklet)

Ezután a Képviselő-testület a 206/2011. (06.21.) számú Kt. határozatban rögzítette, hogy a kisajátítási eljárást megindítja, majd a 315/2011. (09. 20.) számú határozatával úgy döntött, hogy a kisajátítás költségeit a jövő évi (2012) költségvetés tervezésénél figyelembe veszi. Ez azonban nem történt meg.

6.4. Következtetés

Az Erkel Ferenc utca rendezésére tett kísérletek az önkormányzat részéről minden esetben kudarcba fulladtak.

Ennek oka az, hogy a hatósági eljárások rengeteg szakmai hibával tarkítva kerültek megindításra, illetve az is, hogy a mindenkor Képviselő-testületek leginkább kényszerűségből foglalkoztak az ügygel.

A jogszabályi kötöttség kérdése – mivel a Szabályozási Terv jelenleg még meglévő közlekedési területként kezeli az utcát – nem állapítható meg egyértelműen, legalábbis vitatható.

Egy település életében – a gazdasági válság támadásában – sokkal nagyobb prioritású feladatokra terelődik a hangsúly, ám nem szabad megfeledkezni az ingatlantulajdonosokról, akiknek az életében ez az ügy kiemelkedő fontossággal bír, hiszen a megoldásig építési lehetőségeikben erősen korlátozva vannak. Ezt figyelembe véve javaslom az Erkel Ferenc utca mielőbbi rendezését.

6.5. A megoldási javaslat

Ahhoz, hogy Balatonfüzfő Város Önkormányzata végre pontot tudjon tenni a sok éve húzódó ügy végére, és a közútként használt Erkel Ferenc utca kiszabályozását megoldja, az egész folyamatot mihamarabb újra kell kezdeni.

A Képviselő-testület a 2014. évi költségvetésében elkülönített az ingatlan tulajdonosokkal történő esetleges egyezségek alapján létrejövő adás-vételek lebonyolítására egy nagyobb összeget.

Megoldandó feladat első lépése kell, hogy legyen az, hogy a szabályozási terv módosításával fel kell tüntetni a jelenlegi ingatlan állapotot és szabályozási vonallal kell jelölni a tervezett közlekedési terület határokat, amelyek lehetőség szerint egyezzenek meg a gyakorlatban használt területtel.

A szabályozási terv módosításának előkészítését és annak megtárgyalását a második félévi munkatervében szerepelteti mind a Pénzügyi, Településfejlesztési és Humán Bizottság, mind pedig a Képviselő-testület.

Az Önkormányzat feladata nem könnyű, hiszen amennyiben az érintett ingatlantulajdonosokkal nem jön létre az egyezés, úgy a tulajdonjog legerősebb, legdrasztikusabb közjogi korlátozásához a kisajátításhoz kell folyamodnia.

Ennek érdekében célszerű egy aktuális ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzése.

A Képviselő-testületnek ismételt döntést kell hoznia a hatályos jogszabály alapján a kisajátítás megindítása ügyében.

A kisajátítás összesen 934 m² területet érintene a balatonfüzfői 461/1, 461/2, 471, 472, 473, 474, 475/1, 475/2, 476, 477, 478, 479 és 480 hrsz-ú ingatlanokból.

Az elkészített dokumentáció választ ad arra, hogy mely ingatlant mekkora mértékben érinti az utca szabályozása.

A Kodály Zoltán utca felé is megnyitott ingatlanok esetében nagy valószínűséggel nem minden esetben sikerül az egyezés megkötése, így a fennmaradó területrészeket a 2007. évi CXXIII. törvény 22. §-a alapján a Veszprém Megyei Kormányhivatalnál megindított kisajátítási eljárásban kell tulajdonba szerezni.

A kisajátítási eljárás eredményeképp az igénybevett területek után az ingatlantulajdonosoknak a 2007. évi CXXIII. törvény 9. §-a alapján kártalanítás jár, melynek összegét a kisajátítási döntés meghozatalával az eljáró hatóság ingatlanforgalmi szakértői vélemény birtokában állapítja meg. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a kártalanítás összegét vitatja, bírósághoz fordulhat.

A területek birtokba szerzése után azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni, majd a már meglévő út kialakítására az 1988. évi I. törvény és a hozzá tartozó közlekedési szakági jogszabályok szerint előbb építési, majd üzembe helyezési engedélyt kell kérni.

A településen kialakult akut problémát meg kell oldani, hiszen van jogi lehetőség az Önkormányzat kezében és az eddig gátként számon tartott anyagi gondok is rendeződtek a város konszolidálásának köszönhetően.

7. ÖSSZEGZÉS

A kisajátítás intézményét számtalan jogszabály (törvénycikk, törvényerejű rendelet, törvény) szabályozta ez idáig.

Már az 1800-as évek közepén lehetett látni, hogy a gazdaság fejlődéséhez elkerülhetetlen egy, a kisajátítást szabályozó törvénycikk létrejötte. 1868-ban, majd 1881-ben is hatályba lépett egy törvénycikk a kisajátításról, melyek már akkor is a közérdekből való kisajátítást tartották szem előtt.

A második világháborút követően az államosítás időszakában 70 év után hatályát veszítette a 1881. évi XLI. törvény és hatályba lépett az 1955. évi 23. sz. törvényerejű rendelet.

A közérdek fontossága mellett a törvény szabályozta a főként iparral kapcsolatos kisajátítási jogcímeket és azt is, hogy csak az állam javára lehetett efféle eljárást indítani.

Az alig 10 évig hatályba lévő törvényt felváltotta az 1965. évi 15. sz. törvényerejű rendelet, amely kibővítette a kisajátítást kérhetők körét (állam, társadalmi szervek, szövetkezetek).

1976-ban újabb törvény jött létre a kisajátításról, amelynek legfontosabb szabályozása az volt, hogy csak az államnak és az önkormányzatoknak volt lehetősége kisajátítás útján tulajdonszerzésre.

Az Alkotmánnyal összhangban lévő 2007. évi CXXIII. törvény 2008. január elsején lépett hatályba, amely ma is szabályozza a kisajátítással kapcsolatos teendőket.

A kisajátítás, bár nem túl humánus megoldás, néhány esetben elkerülhetetlen eljárás.

A dolgozatomban kifejtett gyakorlati példa is ezt támasztja alá, hiszen vannak kialakult, vagy folyamatban lévő helyzetek, amikor más lehetőség nem mutatkozik az ügy megoldására.

Véleményem szerint az Önkormányzatok az utóbbi időben pontosan a rossz gazdasági helyzetük miatt a településrendezési tervek jóváhagyásánál csökkentik a kisajátításra szánt ingatlanok számát és azokat inkább csak közterület kialakítására (utcanyitásra) veszik igénybe. Ez esetekben is inkább próbálnak a tulajdonosokkal adásvételre vonatkozóan egyezséget kötni.

Balatonfüzfő tekintetében a Képviselő-testület ténylegesen rászánta magát a szakdolgozatomban említett terület rendezésére és a szükséges lépéseket megtette és meg fogja tenni a jövőben is a cél érdekében.

Bízom benne, hogy az eljárás eredménnyel jár és egy jogilag is tisztázott, mindenki által elfogadott helyzet fog megteremtődni.

8. IRODALOMJEGYZÉK

- ☐ Menyhárd Attila (2007): A tulajdonhoz való jog magánjogi aspektusai, Századvég, 46. szám, 151-161
- ☐ Dr. Papp Iván: Konzultáció vázlat (2013)
- ☐ Dr. Petrik Ferenc: Kisajátítási jog (HVG-ORAC Kiadó Kft., 2008)
- ☐ Stassik Ferenc: Magyar kisajátítási jog (Nagybecskerek, 1905)

Jogszabályok:

Törvények:

- ☐ 1836. évi XXVI. törvénycikk az „Egy állandó hídnak Buda és Pest közötti építéséről”
- ☐ 1868. évi LV. törvénycikk „A kisajátításról”
- ☐ 1881. évi XLI. törvénycikk „A kisajátításról”
- ☐ 1949. évi XX. törvény „A Magyar Köztársaság Alkotmánya”
- ☐ 1952. évi III. törvény „A polgári perrendtartásról”
- ☐ 1955. évi 23. sz. tvr. „A kisajátításról”
- ☐ 1965. évi 15. sz. tvr. „A kisajátításról”
- ☐ 1976. évi 24. sz. törvényerejű rendelet „A kisajátításról”
- ☐ 1993. évi XXXI. törvény „Az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény és az ahhoz tartozó nyolc kiegészítő jegyzőkönyv kihirdetéséről”
- ☐ 2007. évi CXXIII. törvény „A kisajátításról”
- ☐ Magyarország Alaptörvénye
- ☐ 2013. évi V. törvény „A Polgári Törvénykönyvről”

Rendeletek és határozatok:

- ☐ 114/1951. (V.27.) MT rendelet
- ☐ 35/2005. (IX.29.) AB határozat

Interneten található források:

- ❑ <http://ingatlanborze.hu/tudnivalok/tulajdonjog.htm> (2013)
- ❑ http://www.uni-miskolc.hu/~wwwallin/kozig/hirek/hirdetmenyek/kulonos_resz.pdf (2013)
- ❑ http://www.resimmobiles.hu/docs/2010_3-4/02_lesch_a-kisajattasrol.pdf (2014)

9. MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet:** Ticz Antal Attila kérelme Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzatához
- 2. számú melléklet:** Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzata levele a Balatonfüredi Földhivatalhoz
- 3. számú melléklet:** Kisajátítási munkarész
- 4. számú melléklet:** Kisajátítási munkarész
- 5. számú melléklet:** Képviselő-testület 47/1995. (02.13.) számú határozata
- 6. számú melléklet:** Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzatának levele a Veszprém Megyei Közigazgatási hivatal felé
- 7. számú melléklet:** Veszprém Megyei Közigazgatási Hivatal határozata
- 8. számú melléklet:** Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzata levele Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjéhez
- 9/1. számú melléklet:** Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének határozata
- 9/2. számú melléklet:** Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének határozata
- 10. számú melléklet:** Veszprém Megyei Közigazgatási Hivatal levele Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzatának Jegyzőjéhez
- 11. számú melléklet:** Ticz Antal Attila levele Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzatához
- 12. számú melléklet:** Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzata levele az érintett ingatlantulajdonosok felé
- 13. számú melléklet:** Képviselő-testület 155/1999. (05.31.) számú határozata
- 14. számú melléklet:** Ticzné Borsos Gabriella levele Balatonfűzfő Város Önkormányzatának polgármesteréhez
- 15. számú melléklet:** Képviselő-testület 431/2007. (11.08.) számú határozata
- 16. számú melléklet:** Ticzné Borsos Gabriella levele Balatonfűzfő Város Önkormányzatának polgármesteréhez
- 17. számú melléklet:** Balatonfüredi Körzeti Földhivatal levele Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Jegyzőjéhez
- 18. számú melléklet:** Balatonfüredi Körzeti Földhivatal levele Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Jegyzőjéhez

1. számú melléklet: Ticz Antal Attila kérelme Balatonfűzfő Nagyközség
Önkormányzatához

Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály
Balatonfűzfő

1. sz. MELLÉKLET.

T á r g y: Kérelem

Tisztelt Cím!

Név: _____	
Kérelmező: _____	
1994. 01. 25.	
Statisztika	Statisztika
Előzetes	Statisztika
L. B.	

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, miszerint szíveskedjenek számomra felvilágosítást adni a tulajdonomban lévő 474 hrsz. ingatlanomat (saroktelek) határoló Erkel Ferenc u. földtulajdon rendezéséről.

Meglepődve tapasztaltam, hogy a minap a Földhivatal számára szükséges földméréskor (házam rárajzolása a térképre) kiderült, hogy a Balatonfűzfői Földhivataltól kapott érvényes térképmásolaton nem szerepel az Erkel Ferenc utca. A földmérést végző mérnök úr kimérte a rajzon szereplő telekhatárt, mely szerint a telek teljes hosszában (28 m), 3,6 m szélességben a saját tulajdonomat képezi az Erkel F. u. ezen része.

Kérem, hogy a leírtakkal kapcsolatosan felmerült tulajdonjogi problémát rendezzék.

Balatonfűzfő, 1994. január 19.

Tisztelettel:

Ticz Antal Attila
Ticz Antal Attila
Balatonfűzfő
Erkel Ferenc u. 1.

2. számú melléklet: Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzata levele a Balatonfüredi Földhivatalhoz

Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
8175. Balatonfűzfő, Bartók B.u.18.

Tel.: 351-663

2. sz. MELLÉKLET

2.

Szám: 05/71/1994.
Ü.i.: Leveles/Tné.

Tárgy: Ticz Antal balatonfűzfői
ingatlan ügye.

FÖLDHIVATAL

BALATONFÜZŐ
Felsőköz 2.

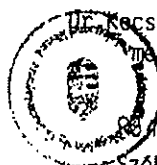
8232.

Tisztelt Földhivatal!

Mellékelten megküldöm Ticz Antal Attila Balatonfűzfő, Erkel F.u.1. szám alatti lakosnak a Polgármesteri Hivatalhoz írt levelét, melyhez kérem küldjék meg a balatonfűzfői 474 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lap másolatát és térképkivonatát, valamint a 460/10 hrsz.-ú "Erkel F.utca" tulajdoni lap másolatát és térképkivonatát, valamint az Erkel utca kisajátítási határozat másolatát.

Kérem, hogy a fentiekkel kapcsolatban felmerülő, meglévő iratokról, határozatról fénymásolatot küldjenek meg.

Balatonfűzfő, 1994. május 09.



Dr. Kecskés Ferenc jegyző
megbízásából:

Szóka Lászlóné
irodavezető

3. számú melléklet: Kisajátítási munkarész

GEODÉZIA RT. VÁRPALOTA

A munkát végző szerv neve

165-8299-570 / 1994.....szám

GEODÉZIA Rt.
Várpalotai Irodája
8100 Várpalota, Veszprémi u. 7.
Telefon: 88/371-751
-18-

E=7/1995
35/739 / 94
Baletonfűzfő város

UTCASZABÁLYOZÁSI VÁZRAJZ

• 460/10, 461/1-2, 471, 472, 473, 474, 475/1-2, 476, 477, 478, 479, 480 helyrajzszámú földrészletről

Méretarány: 1:2000

Térképszelvény száma: 6.1a

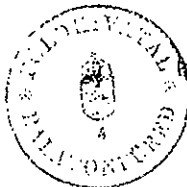
Változás előtt				Változás után							
Térület				Tulajdonos				Térület			
Hrsz	alr	ha	nm ²	Hrsz	alr	Műv. ág	neve és lakcíme	r.a.	ha	nm ²	Jegy-zet
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
460/10	-	0954	460/10	Erköf. u	Ingebiannylévéntartás szerint	-	1888				
461/1	-	1571	461/1	Lh.udgép.	"	-	1481				
461/2	-	0982	461/2	Hh.udgép.	"	-	0922				
471	-	0989	471	beépítetlen	"	-	0932				
472	-	0720	472	Hh.ud	"	-	0649				
473	-	0720	473	beépítetlen	"	-	0645				
474	-	0755	474	beépítetlen	"	-	0608				
475/1	-	0579	475/1	Hh.ud	"	-	0526				
475/2	-	0580	475/2	beépítetlen	"	-	0512				
476	-	0718	476	Hh.ud gép	"	-	0643				
477	-	0709	477	Hh.ud	"	-	0632				
478	-	0705	478	Hh.ud	"	-	0634				
479	-	0699	479	Hh.ud	"	-	0633				
480	-	0718	480	beépítetlen	"	-	0694				
Összesen		1	1399						1	1339	

A telekhatárrendezés akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Várpalota 1994 10 hó 10 n

Készítő
9-12
Vezető

A helyrajzszámok és területszámítás helyes.
Ez a záradék a kétféleztől számított 1 évig érvényes,
későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból záradékol-
tatni kell.



BALATONFÜZŐ 1995 FEB 1 61

Záradékolta

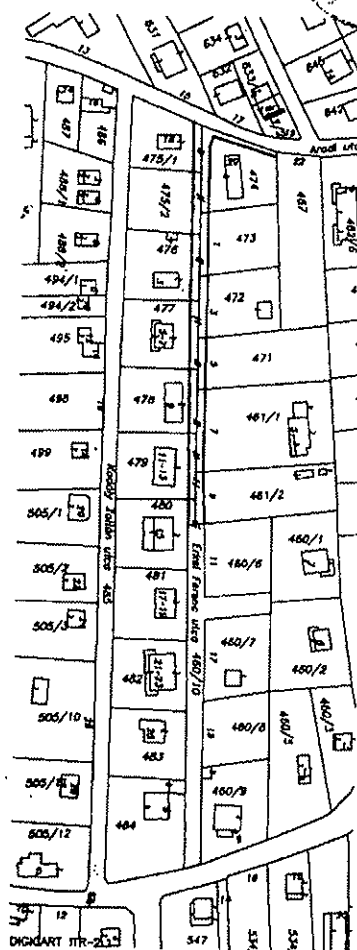
4. számú melléklet: Kisajátítási munkarész

ÁTVIESSZÁLTATA:

15416/95 sz. alatt jóváhagyom.

Balatonalnádi, 1995. év 08. hó 22. nap.

osztályvezető



5. számú melléklet: Képviselő-testület 47/1995. (02.13.) számú határozata

Kivonat

5. sz. Melléklet

Készült: Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének
1995. február 13-i ülésének jegyzőkönyvéből.

47/1995/02.13./kt. számú határozat:

Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete az Erkel F. utca út céljára történő tényleges igénybevételével kapcsolatban a 13 érintett ingatlantulajdonossal egyeztet.

A Képviselőtestület az egyeztetés kezdeményezésével Takács László irodavezetőt és Levelesi Béla műszaki főelőadót bízta meg.

Felelős: Takács László irodavezető
Levelesi Béla műszaki főelőadó

Határidő: 1995. február 28 -folyamatos

K. m. f.

Dr. Varjú Lajos sk.
polgármester

Dr. Kecskés Ferenc sk.
jegyző

Balatonfűzfő, 1995. február 14.

A kivonat



Szántó Anikó
Szántó Anikó
szervezési előadó

6. számú melléklet: Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzatának levele a Veszprém Megyei Közigazgatási hivatal felé

6. sz. melléklet⁶



**Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

8175. Balatonfüzfő, Bartók Béla u. 18.
Telefon: 06/88/351-663, 351-623, 351-052

Száma: 5/186/1995.

Ügyintéző: Levelesi/Dné.

Tárgy: Eljáró hatóság kérése

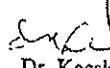
**VESZPRÉM MEGYEI
KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL**

8200 Veszprém
Megyeház tér 5.

A Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzatának nevében kérem, hogy az 1957 évi IV. tv. 19. § /6/ bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Balatonfüzfő Erkel utca útszabályozási ügyében engedélyező eljáró hatósággént a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatalt jelölje ki.

Az útszabályozási vázrajzot közvetlenül a kijelölt eljáró hivatal részére küldjük meg.

Balatonfüzfő, 1995. március 22.


Dr. Kecskés Ferenc
jegyző



7. számú melléklet: Veszprém Megyei Közigazgatási Hivatal határozata

Elnöki! 7

7. sz. MELLÉKLET

VESZPRÉM MEGYEI KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL
IGAZGATÁSI ÉS HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
8200. Veszprém, Megyeház tér 1.

Szám: 789/1995. Ügyintéző: Bors/ÓM	187 5/18/1995-2/95 2.0
---------------------------------------	---

Tárgy: Eljáró hatóság kijelölése

H A T Á R O Z A T

Az 1957. évi IV. tv. 19. §. (6) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva Balatonfüzfő Polgármesteri Hivatal jegyzőjének kérelmére a Balatonfüzfő, Erkel utca szabályozását érintő eljárás lefolytatására Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal jegyzőjét jelölöm ki.

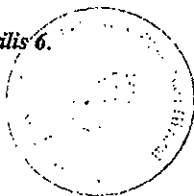
Határozatom az Áe. 43 § (2) bekezdése alapján indokolást nem tartalmaz.

Felhívom a figyelmét arra, hogy az eljárás során felmerülő (indokolt és szükséges) költségek a kijelölést kérő önkormányzatot terhelik.

Erről értesítést kap:

- 1./ Polgármesteri Hivatal jegyzője Balatonfüzfő
- 2./ Polgármesteri Hivatal jegyzője Balatonalmádi

Veszprém, 1995. április 6.




Dr. Mattinghó dr. Perger Gyöngyi
főosztályvezető

**8. számú melléklet: Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzata levele Balatonalmádi
Polgármesteri Hivatal Jegyzőjéhez**



**Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

8175. Balatonfüzfő, Bartók Béla u. 18.
Telefon: 06/88/351-663, 351-623, 351-052

8. sz. MELLÉKLET

8

Szám: 5/186-3/1995.
Ü.i.: Levelesi/Tné.

Tárgy: Telekalakítási engedély,

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
Jegyzője

Balatonalmádi

Széchenyi sétány 1.

8220.

A már korábban megküldött iratok alapján kérem, hogy a Balaton-
füzfő, Erkel utca szabályozását érintő telekalakítási engedélyt
megadni szíveskedjen.

Balatonfüzfő, 1995. június 26.



Takács László
Takács László
aljegyző

*5/186-3/1995.
Tné.*

9/1. számú melléklet: Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének határozata

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
J e g y z ő j e
Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.sz.
Tel.:06-88/338-444, fax:06-88/338-181.

Szám: 15.416/1995.
Ü.i. : Rácz Istvánné

Tárgy: Balatonfüzfő, Erkel F. u. szabályozása
telekalakítási engedélyre

Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzata Polgármesteri Hivatal		
E-rezult 1995-07-14		
582/91 Melléklet		
Szám	Ülőszám	Elmél
		LB

Határozat

Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzata által benyújtott kérelemnek helyt adok, és a E=7/1995. sz. tervet, vázrajzot záradékkal ellátva j ó v á h a g y o m .
Balatonfüzfő: 460/10., 461/1., 461/2., 471-480. hrsz. alatti ingatlan(ok), földrészlet(ek)/ a Földhivatal által záradékoltt vázrajz szerinti telekalakítását engedélyezem.

Felhívom figyelmét, hogy engedélyem a jogerőre emelkedés napjától számított két év elteltével érvényét veszti, ha az érdekeltek ez alatt az idő alatt nem kérték az ingatlan(ok), földrészletek tulajdonjogában bekövetkező változások ingatlannyilvántartásba való bejegyzését.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Közigazgatási Hivatalhoz (Veszprém, Megyeház tér 5.) címzett, de a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjénél benyújtható, 1.000.-Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

Indokolás

A megosztás a 20/1994. sz. Önkormányzati rendelettel jóváhagyott rendezési tervnek, illetve az Országos Építészeti Szabályzat előírásainak megfelel. Kérelmező a földrészlet(ek)/ tulajdonjogát 90 napnál nem régebbi keletű tulajdoni lappal igazolta, ezért a megosztási vázrajzot a 29/1971. (XII.29.) MÉM sz.r. 27.§.(5)bek. alapján jóváhagytam, a záradékkal ellátott megosztási vázrajzot a jogerős határozattal megküldöm.

Határozatról értesülnek:

1. dr. Burján Zsolt
2. Bencze István és neje
3. Tóth Imre
4. dr. Lajkó Károly
5. Letsch Béla és neje
6. Tischler Gyula és neje
7. Rottenberger Sándor

1165 Budapest, Futórózsa u.73.I/2
B.füzfő, Erkel u. 5.
Mélykút, Petőfi tér 15.
Szeged, Bal fásor út 34.fsz.5.
Székesfehérvár, Janicsár u. 3.X/3
Kőszárhegy, Fő u. 164.
Martonvásár, Tolbuchin u.8.

9/2. számú melléklet: Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének határozata

2

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 8., Bosnyák Éva | Martonvásár, Dózsa u.3. |
| 9., Kotosz Gyula és neje | Székesfehérvár, Béke tér 2.III/5. . |
| 10., Kasza Jánosné | Sárbogárd, MÁV telep 7. |
| 11., Kasza János | uo. |
| 12., Márkus Istvánné | Székesfehérvár, Benke F.u.2.V/2. |
| 13., Fülöp Gézáné | Sárbogárd, Ady E.u. 172.II/5 |
| 14., Kuba Rudolf és neje | 1108 Budapest X, Pára u. III/14. |
| 15., Válikné Kószó Julianna | Hatvan, Damjanich u.16. |
| 16., Kószó Vilmos Péter | Hatvan, Vasvári u.23. |
| 17., dr.Nacsa László és neje | Hatvan, Mező I.u.9. |
| 18., Ticz Antal Attila és neje | B.füzfő, Zombor u.42. |
| 19., Virág Józsefné | Söréd, Petőfi u.16. |
| 20., Németh Pál | Budapest XII, Városkuti u.17/a. |
| 21., Nagy Sándor | Budapest XIII, Felka u.4. |
| 22., Bíró József | Budapest VIII. Szigetvári u.1.fsz.6. |
| 23., Polgármesteri Hivatal | Balatonfüzfő |
| jogerő után + pld. vázrajz | |
| Nyilvántartás | |
| Írártár | |

Balatonalmádi, 1995. július 6.

dr. Hegedűs Tamás jegyző
megbízásából
Z a n a András
építési osztályvezető



10. számú melléklet: Veszprém Megyei Közigazgatási Hivatal levele Balatonfűzfő
Nagyközség Önkormányzatának Jegyzőjéhez

10. sz. MELLÉKLET
VESZPRÉM MEGYEI KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL
IGAZGATÁSI ÉS HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
8200. Veszprém, Megyeház tér 1.

Szám: 789-2/1995.
Ügyintéző: Fabó/ÓM

Tárgy: Balatonfűzfő, Erkel utcai ingatlanok
kártalanítási összeg megállapítása

Dr. Kecskés Ferenc úr részére

Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzat
Polgármesteri Hivatalának
Jegyzője

Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatal	
Erkezett: 1995-12-27	
05/562-4/95 Szám	Melléklet
Előszó	Utószó

Balatonfűzfő

Tisztelt Jegyző Úr!

1995. szeptember 28-án kelt 562-2/1995. számú levelükkel megküldték a Balatonfűzfő, Erkel utca szabályozásával kapcsolatos, a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal Jegyzője által kiadott 15.416/1995. (VII.6.) számú telekalakítási engedélyt, és "útszabályozási vázrajz"-nak jelölt telekalakítási munkarészt azzal, hogy a közút céljára történő igénybevétel után járó kártalanítási összegeket határozzuk meg.

Az ügyirat átvizsgálása során megállapítom, hogy kártalanítási összeg megállapítására a jelenlegi munkarész alkalmatlan. Útlejegyzésről és igénybevételről az ügyben nem rendelkeztek, a megküldött telekalakítási engedély nem tekinthető útlejegybevételre és lejegyzésre alkalmas döntésnek.

A fentiek miatt a kérelmük ügyében eljárni nem tudunk. Amennyiben az út igénybevételére és lejegyzésére ténylegesen igényt tartanak, úgy a kiadandó új határozatban - a kisajátítási eljárásokhoz hasonló formában - rendelkezniük kell az útlejegyzésről és az igénybevételről, részletesen megjelölve az érintett ingatlanok jelenlegi területét, az igénybevétel során bekövetkező területnövekedéseket és csökkenéseket, valamint az ingatlanok tulajdonosait, azok tulajdoni arányait, az érintett ingatlanok telekkönyvi adatait, stb.
Az igénybevétel után járó kártalanítási összegek meghatározása ügyében csak a fentieknek megfelelően kiadott döntés után van módunk intézkedni.

Veszprém, 1995. december 20.

Üdvözlettel

dr. Mattinga dr. Pergler Gyöngyi
főosztályvezető

11. számú melléklet: Ticz Antal Attila levele Balatonfűzfő Nagyközség
Önkormányzatához

11. sz. MELLÉKLET

Levelező: Balta 11
Híjok meg TEVIA
ülső!
J.L.
98.03.25

Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Terület Fejlesztési Bizottság

Balatonfűzfő
Bartók B.u.18.
8175

Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzat Terület Fejlesztési Bizottság		
1998-03-25		
57292	Melléklet	
Előadó	Előadó	Előadó

Tisztelt Bizottság!

Kérem Önöket, hogy az Erkel F. úti területrendezéssel kapcsolatban - bizottsági ülésükön - ügyemmel foglalkozni szíveskedjenek.

Ezen témában kérem személyes meghallgatásomat, ugyanis az ügy kimenetele rám nézve igazságtalanul, - nem megalapozottan vethet rossz fényt.

Tőlem független okok késztetnek erre a lépésre, mely alapján segítségüket kérem.

Balatonfűzfő, 1996. március 20.

Tisztelettel:

Az 1996.03.27-én
a TEVIA 960401-i ülésén
meghírdetés
J.L.

Ticz Antal Attila
Ticz Antal Attila
Balatonfűzfő
Erkel F. u.1.
8175

12. számú melléklet: Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzata levele az érintett ingatlantulajdonosok felé



Balatonfüzfő Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Jegyzőként
8175. Balatonfüzfő, Bartók Béla u. 18.
Telefon: 06/88/351-663, 351-623, 351-052

12. sz. MELLÉKLET 12

Szám: 5/290-2/97.
Ügyintéző: Levelesi/Dné.

Tárgy: Balatonfüzfő Erkel F. utca
szabályozása

Tiszteelt Balatonfüzfői Ingatlanulajdonosok!

Az elmúlt évek sajnálatos hibájának köszönhetően a balatonfüzfői Erkel utca jogi állapota nem egyezik meg a természetben kialakult helyzettel, annak ellenére, hogy az utcában az összes közmű (ivóvíz, szennyvízcsatornahálózat, gázvezeték-hálózat) elkészült. Jelenleg a közvilágítás hiányzik.

Az Önkormányzat elkészítette az "utcaszabályozási vázrajzot" - amelyben eljáró hatóságként a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal járt el.

A benyújtott E=7/1995 számú vázrajz alapján a telekalakítást engedélyezték és 1995. augusztus 22-én 15416/95. szám alatt jogerőre emelkedett.

Az útszabályozással érintett területek igénybevétele megállapodás szerint történhet ellenértékkel, vagy ellenérték nélkül.

Az Önkormányzat 1997 évi költségvetésére tekintettel - amennyiben ellenérték nélkül az Önkormányzat rendelkezésére bocsátják a jelenleg is útként használt területet - úgy a Településfejlesztési Bizottság ismételten tárgyalni fogja a közvilágítás ügyét, és remélhetőleg az út elkészülte után mindenki számára megnyugtató állapotot tudunk kialakítani.

Megállapodás (nyilatkozat) hiányában az útszabályozási határozatot - annak jogerőre emelkedésére ellenére - sem tudja végrehajtani az Önkormányzat.

Kérem a mellékelt nyilatkozat kitöltését és a Polgármesteri Hivatalba való eljuttatását.

Balatonfüzfő, 1997. március 04.

Tisztelettel:



Dr. Kecskés Ferenc
jegyző

Kapják:

- | | |
|---|--|
| 1. Ticz A. Áttila Balatonfüzfő, Zombor u. 42. | 10. Koszó Vilmos Péter Halvan, Vasvári út 23. |
| 2. Virág Józsefné Söréd, Petőfi u. 16. | 11. Kuba Rudolf 1108 Budapest X. Péra u. 11/14. |
| 3. Németh Pál Budapest XII. Városcsúti u. 17/a | 12. Kolosz Gyula Székesfehérvár, Béke lőr 2. III/5. |
| 4. Nagy Sándor Budapest, XIII. Telka u. 4. | 13. Kasza János Sárospatak, Máv telep 7. |
| 5. Bíró József Budapest, VIII. Szigetvári u. 1. fsz. 6. | 14. Rottenberger Sándor Martonvásár, Tolbuchin u. 8. |
| 6. Bencze István Balatonfüzfő, Erkel u. 5. | 15. Letsch Béla Székesfehérvár, Janicsár u. 3 X/3. |
| 7. Dr. Bugán Zsolt 1165 Budapest Futórózsa u. 73 1/2. | 16. Tischler Gyula Kőszárhegy, Fő u. 164. |
| 8. Dr. Nacs László Halvan Mező I. u. 9. | 17. Tóth Imre Mátyás, Petőfi lőr 15. |
| 9. Várhelyi Koszó Judanna Halvan, Damjanich u. 16. | 18. Dr. Lajkó Károly Szeged, Bal fasor u. út 34. fsz. 5. |



Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

8175. Balatonfűzfő, Bartók Béla u. 18.
Telefon: 06/88/451-663, 451-623, 451-052

K I V O N A T

Készült: Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének
1999. május 31-én tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

155/1999. (05.31.) számú Kt. HATÁROZAT:

Balatonfűzfő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete - a TEVIB 1999. május 5-i ülés jegyzőkönyvében foglaltak figyelembevételével - úgy dönt, hogy a korábban kialakult helyzetre való tekintettel Ticz A. Attila és Ticzné Borsos Gabriella (8175. Balatonfűzfő, Erkel F. u. 1.) kérelmét elutasítja, és nem kíván kisajátítási eljárást kezdeményezni az Erkel F. utcával kapcsolatban.

Felelős: Dr. Kecskés Ferenc jegyző

Határidő: 1999. június 15.

Dr. Varjú Lajos sk.
polgármester

Dr. Kecskés Ferenc sk.
jegyző

K.m.f.

Balatonfűzfő, 1999. május 31

A kivonat hitelűl:

Tájékoztatás végett: Bokrossy Jenőné aljegyző
1999. június 3.

Polyák Miklósné
szervezési előadó

14. számú melléklet: Ticzné Borsos Gabriella levele Balatonfüzfő Város
Önkormányzatának polgármesteréhez

14. sz. MELLÉKLET

Majorné Kiss Zsuzsanna
Polgármester Asszony részére

2007. Szept. 11.

7/312/07

LB
TTKB 14.

LD

Tisztelt Polgármester Asszony!

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy Balatonfüzfő, Erkel F. u. 3. szám alatti (hírsz:473) beépítetlen ingatlanunk ügyének rendezésében támogatást nyújtson. 2006. évben vásároltunk a jelenlegi családi házunk szomszédságában egy telket abból a célból, hogy egyik gyermekünk egyszer majd itt építhessen lakóházat. Ez összhangban van Balatonfüzfő ifjúságmegtartó célkitűzésével is.

A régi tulajdonos 2002. évben jogerős építési engedéllyel rendelkezett, valamint 2003. évben egyik szomszédunk családi ház bővítésére építési engedélyt kapott.

Építési hatóságunk szóbeli állásfoglalása szerint a fent említett példák ellenére jelenleg építéshatósági engedélyt közterület-kapcsolat hiányában nem adhatnak ki tárgyi területre. Ebben az évben 65.000,- Ft telekadót kell befizetnünk, mert az érvényes adórendelet nem tesz különbséget beépíthető, és nem beépíthető belterületi földrész (telek) között.

Kínálkozó lehetőségek között szerepel, hogy a régi telkünkkel (Erkel u. 1.) telekhatár rendezés címén összevonjuk a területet, ebben az esetben nem kellene adót fizetnünk, viszont elvcsztenénk az önálló helyrajzi számmal való rendelkezést.

Hangsúlyozom, hogy gyermekeink majdani letelepedése céljából vettünk fel több millió Ft hitelt, nem pedig azért, hogy a jelenlegi udvarunk tágasabb legyen.

Az 1994 év elején kezdeményezett utcarendezésre irányuló ügyünknek az volt a célja, hogy az Erkel F. utca jelenlegi kerítésvonalait megtartva kisajátítsa (közterület minősítésre) kerüljön az említett terület.

Kérem, hogy az ügyet ismételten tűzzék napirendre, a gyakorlatban közterületként használt területet (köz művekkel terhelt utcarészt) sajátítsák ki.

Kérem, hogy az ügyet ismételten tűzzék napirendre, a gyakorlatban közterületként használt területet (köz művekkel terhelt utcarészt) sajátítsák ki.

Megkeresésem második része egybefügg a már leírt céljaimmal. Az új településszerkezeti terv elfogadását követő területszabályozásban megszűnt a vegyes beépíthetőségi minősítés, és egyes területeken vagy lakóépületet, vagy üdülő épületet lehet csak építeni a terület besorolásától függően.

Információim szerint az Erkel F. utca páratlan oldalát képező 12 ingatlanból 7 db családi ház minősítésű, és egyetlen beépítetlen terület a tavaly vásárolt telkünk.

A területre vonatkozó szabályozás szerint csak üdülőépületet lehetne építeni, majd annak használatba-vételét követően (családi háznak megfelelő építési paraméterek megléte esetén) lehetne átminősítést kapni. Ez azért jelent hátrányos helyzetet, mert a kétszeri adminisztrációs költségen felül nem vehető igénybe a gyermekvállalást ösztönző szociálpolitikai támogatás, és a lakás építéséhez felhasználható kedvezményes hitelfelvételi lehetőség.

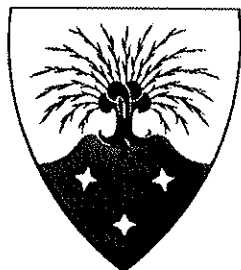
Kérem azt, hogy a helyi szabályozás legközelebbi felülvizsgálata során a jellemzően már családi házzal beépített utcarész kapjon lehetőséget egyedi elbírálásra, hogy a későbbiekben itt lakóház építhető legyen.

Bízva kérelmeim pozitív elbírálásában

Tisztelettel:

Balatonfüzfő, 2007. 09. 07.

Ticzné Borsos Gabriella
Ticzné Borsos Gabriella



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

8184. Balatonfűzfő, Nike krt. 1.
Telefon: 06/88/596-900, Fax: 06/88/596-901.
E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

K I V O N A T

Készült: Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2007.november 08-án tartott **rendes** ülésének jegyzőkönyvéből.

413/2007. (11.08.) számú H A T Á R O Z A T:

Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő- testülete a Településfejlesztési, Településüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság 2007.10.25.-i ülésének jegyzőkönyve alapján úgy dönt, hogy az **Erkel Ferenc utca kisajátítását** kezdeményezi, és a műszaki munkarészek elkészítésére árajánlatokat kér be, egyben javasolja a Helyi Építéset Szabályzat felülvizsgálatát.

Felelős: Majorné Kiss Zsuzsanna polgármester
Főépítész

Határidő: árajánlat bekérése: 2007.11.30
HÉSZ felülvizsgálata: 2008.03.31

K.m.f.

Majorné Kiss Zsuzsanna sk.
polgármester

Székelyné Tóth Barbara sk.
aljegyző

Balatonfűzfő, 2007. november 8.

A kivonat hitelélül:

Polyák Miklósné
szervezési ügyintéző

**16. számú melléklet: Ticzné Borsos Gabriella levele Balatonfüzfő Város
Önkormányzatának polgármesteréhez**

Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Marton Béla Polgármester

8184 Balatonfüzfő
Nike krt 1.

delempene .
Leveles B.
TTK

Tisztelt Polgármester Úr!

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy Balatonfüzfő, Erkel Ferenc utca területrendezési ügyében támogatást nyújtson az alábbi indokok alapján.

2006. évben vásároltunk a jelenlegi családi házunk szomszédságában egy telket (Erkel F. u. 3.) abból a célból, hogy egyik gyermekünk egyszer majd itt építhessen lakóházat.

A régi tulajdonos 2002. évben jogerős építési engedéllyel rendelkezett erre a területre. Az építési hatóság szóbeli állásfoglalása szerint a fent említett példa ellenére jelenleg építési engedélyt nem adhatnak ki tárgyi területre, mert mint közismert, az Erkel Ferenc utca egy része (kb 50 %-a) magántulajdonként szerepel a Füredi Földhivatal adattárában, így itt nincs közterület kapcsolat. Mostanában nem szándékozunk építkezni, de szeretnénk, ha az 1994 elején iktatott kérelmünk óta folyamatban lévő ügy már egyszer lezárulhatna.

Sajnos a legutóbb benyújtott kérelmünket támogatandóan született 413/2007. (11.08.) számú Képviselő-testületi határozat alapján történt ügyintézés sem járt kisajátítási eredménnyel.

Hivatkozva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (4) bekezdésére kérem, hogy az ügyet ismételten tűzzék napirendre és a 2011. évi költségvetési évben tervszerűen végezzék el a terület végleges rendezéséhez szükséges munkákat.

Balatonfüzfő 2010. 11. 03.

Bízva kérelmem pozitív elbírálásában

Tisztelettel:

Ticzné Borsos Gabriella
Ticzné Borsos Gabriella

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett		
Szám:	7/203/2010	
Előszám:	Utószám:	Előadó:
7/205/2010		J. S.

**17. számú melléklet: Balatonfüredi Körzeti Földhivatal levele Balatonfüzfő Város
Önkormányzatának Jegyzőjéhez**



BALATONFÜREDI KÖRZETI FÖLDHIVATAL

8230 Balatonfüred, Felső köz 2.
Tel.: 87/581-190 Fax: 87/581-191 e-mail: balatonfured@takarnet.hu

Ügyirat száma: 34294/2011
Ügyintéző: dr. Kuti Veronika

Tárgy: Tájékoztatás
Ügyintézőjük: Levelesi Béla
Ügyiratszámuk: 07/106/2011

*Kérjük, beadványaiban a fenti
ügyszámra hivatkozzon!*

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Balatonfüzfő
Nike krt. 1.
8184**

Tisztelt Jegyző Úr!

2011. április 18-án kelt kérelmükre hivatkozva az alábbiakról tájékoztatom:

A Balatonfüzfői 460/10 helyrajzi számú ingatlan – amelynek neve a térképen nem szerepel – a tulajdoni lap szerint az Erkel Ferenc utcát jelenti. Ez az ingatlan a térkép szerint egyik végről a Papkeszi útba, másik végről a 461/2 és a 480 helyrajzi számú ingatlanokba torkollik. A jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg, hogy nem került benyújtásra olyan okirat és kérelem (megkeresés), amelynek alapján az ingatlan-nyilvántartásban, valamint a térképen átvezetésre kerülhetett volna, hogy a fenti ingatlant az Aradi utcával összekötő szakaszon a tulajdonosok akár térítés ellenében, akár térítésmentesen átadtak volna területrészt az önkormányzat vagy jogelődje részére. Több alkalommal is záradékolásra került a földhivatal által olyan vázrajz, amely a szóban forgó területészre vonatkozik, így a 35/739/94 számon a lentebb felsorolt ingatlanokat együttesen érintő utcaszabályozási vázrajz, 2008-ban a 474, 473, 472, 471, 461/1, 461/2, 480, 479, 478, 477, 476, 475/2 és a 475/1 helyrajzi számú ingatlanokat egyesével érintő, minden ingatlan mellett önálló helyrajzi számmal kialakuló közutakat tartalmazó vázrajzok. A vázrajz önmagában azonban nem elegendő a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez, ahhoz az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló 1997. évi CXLI. törvény értelmében is, valamint a korábban hatályban volt 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet értelmében is okirat szükséges – amely lehet szerződés, vagy kisajátítási határozat is. Ilyen okirat, valamint telekalakítási kérelem benyújtására utaló adat a számítógépen nyilvántartott tulajdoni lapokon nem található, a törölt bejegyzések között sem.

Az 1976-os térkép a szóban forgó területrészeket kapcsolt útként tartalmazta, azok ténylegesen a térkép szerint is a mellettük található ingatlanokhoz kapcsolódtak, ahhoz tartoztak, önálló helyrajzi számuk nem volt.

A manuális – papír alapú – tulajdoni lapok jelenleg nem a földhivatal őrzetében vannak, megrendelésre kerültek. Amennyiben a manuális tulajdoni lapokon egyéb információ fellelhető, arról a földhivatal tájékoztatást fog nyújtani.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Balatonfüred, 2011. április 28.

Tisztelettel:

Szabó Adrienn hivatalvezető nevében és megbízásából:

dr. Kuti Veronika
Ingatlan-nyilvántartási osztályvezető

**18. számú melléklet: Balatonfüredi Körzeti Földhivatal levele Balatonfüzfő Város
Önkormányzatának Jegyzőjéhez**



BALATONFÜREDI KÖRZETI FÖLDHIVATAL

8230 Balatonfüred, Felső köz 2.
Tel.: 87/581-190 Fax: 87/581-191 e-mail: balatonfured@takarnet.hu

Ügyirat száma: 34294/2/2011
Ügyintéző: dr. Kuti Veronika

Tárgy: Tájékoztatás
Ügyintézőjük: Levelesi Béla
Ügyiratszámuk: 07/106/2011

*Kérjük, beadványaiban a fenti
ügyszámra hivatkozzon!*

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

**Balatonfüzfő
Nike krt. 1.**

8184

Tisztelt Jegyző Úr!

2011. április 18-án kelt kérelmükre hivatkozva, a 2011. április 28-án kelt tájékoztatást kiegészítve az alábbiakról tájékoztatom:

A manuális – papír alapú – tulajdoni lapok, az érintett ingatlanokra vonatkozó telekalakítás, illetve tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás megindítására vonatkozó széljegyet nem tartalmaztak.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Balatonfüred, 2011. május 3.

Tisztelettel:

Szabó Adrienn hivatalvezető nevében és megbízásából:


dr. Kuti Veronika
Ingatlan-nyilvántartási osztályvezető



Ügyfelfogadási idő:
Hétfő: 7.30 - 13.00-ig és 14.00 - 17.00-ig
Kedd, szerda, péntek: 7.30 - 13.00-ig
Csütörtök: 7.30 - 15.00-ig