

SZAKDOLGOZAT

**Békési József
2008**

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Kisajátítás felszíni vízrendezéshez Sárbogárd városban

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:
Dr. Vincze László

Készítette:
Békési József
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási szervező szak

Székesfehérvár
2008

NYILATKOZAT

Alulírott **Békési József** (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a Kisajátítás felszíni vízrendezéshez Sárbogárd városban című (megfelelő rész aláhúzendő)

házi dolgozat;

diplomadolgozat;

szakdolgozat

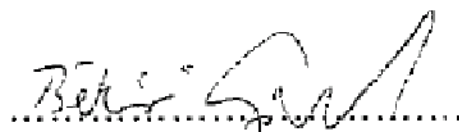
(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam *a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait*, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzenst 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, 2008. március 24.



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.

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETÉS	4
2. A RENDELKEZÉSI JOG MEGSZERZÉSÉNEK MÓDJAI, KÖZÉRDEKBŐL TÖRTÉNŐ TULAJDONSZERZÉS.....	6
2.1. A tulajdon fogalma, jelentősége.....	6
2.2. A tulajdonjogviszony alanyai	7
2.3. A tulajdonjogviszony tárgya	9
2.4. A köztulajdon tárgyi köre	9
2.5. Tulajdonjog megszerzése, megszűnése	10
2.5.1. Ingatlanok tulajdonjogának eredeti szerzőismódjai	10
2.5.2. Ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzőismódjai	11
2.5.3. A tulajdonjog megszűnése	12
2.6. A tulajdonjogviszony tartalma	12
2.6.1. A tulajdonos jogai	13
2.6.2. A tulajdonos kötelezettségei.....	13
2.7. A tulajdonjogviszony korlátozása	14
2.7.1. A tulajdonjog korlátozásáról általában.....	14
2.7.2. A tulajdonjog magánjogi korlátai.....	15
2.7.2.1. Szomszédjogok	15
2.7.2.2. Elidegenítési és terhelési tilalom	16
2.7.2.3. Idegen dologbeli jogok	17
2.7.3. A tulajdonjog közjogi korlátai.....	18
3. A KISAJÁTÍTÁS JOGINTÉZMÉNYE, FOGALMA, TÖRTÉNETI FEJLŐDÉSE ÉS VONATKOZÓ SZABÁLYRENDSZERE	20
3.1. A kisajátítás helye a jogrendszerben.....	20
3.2. A kisajátítás fogalma, alapvető szabályai.....	21
3.3. A kisajátítás jogintézményének kialakulásáról általában.....	23
3.4. Kisajátítás intézményének kialakulása Magyarországon	24
3.4.1. Az első átfogó kisajátítási jogszabály (1868. évi LV. törvénycikk)	25
3.4.2. 1881. évi XLI. törvénycikk	26
3.4.3. 1955. évi 23. törvényerejű-rendelet.....	28
3.4.4. 1965. évi 15. törvényerejű-rendelet.....	29
3.4.5. 1976. évi 24. törvényerejű-rendelet.....	30
3.4.6. 2007. CXXIII. törvény a kisajátításról	32
3.5. A kisajátítás hatályos jogi szabályozása	33
3.5.1. Közérdekű célok és feltételek	33
3.5.2. Részkisajátítás	38
3.5.3. A kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok rendezése.....	39
3.5.4. A kisajátított ingatlant terhelő jogok.....	40
3.5.5. A jogok megszűnése.....	41
3.5.6. Értékvesztés megállapítása	42
3.5.7. A Kártalanítás.....	43
3.5.8. A kártalanítás teljesítésének határideje	47
3.5.9. A kártalanításra jogosultak köre.....	48
4. SÁRBOGÁRD JELENLEGI CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSÉNEK ISMERTETÉSE	50
4.1. Sárbogárd város rövid története	50
4.2. A belterületi vízrendezés oka, szükségessége	51

4.3. A város főbb vízelvezetői.....	52
4.4. A csapadékvíz-elvezető hálózat jelenlegi helyzete	53
5. KISAJÁTÍTÁS SZEREPE, ELJÁRÁSÁNAK MENETE A TERÜLETRENDEZÉSBEN, EZEN BELÜL A VÍZRENDEZÉSBEN. A KISAJÁTÍTÁSI TERV	55
5.1. A kisajátítási eljárás	55
5.1.1. A kisajátítás hatásköri és eljárási szabályai.....	55
5.1.2. A tárgyalás.....	57
5.1.3. Előmunkálatok	58
5.1.4. A határozat	59
5.1.5. Jogorvoslat	60
5.1.6. A bírósági felülvizsgálat.....	61
5.1.7. Birtokbaadás.....	62
5.1.8. A birtokba adás joghatásai	63
5.1.9. Ingatlan-nyilvántartási vonzatok	64
5.2. Területrendezés, településrendezés	64
5.2.1. A területrendezés.....	64
5.2.2. A településrendezés.....	66
5.2.3. A településrendezés célja:	67
5.2.4. A településrendezés eszközei	67
5.3. A kisajátítással érintett ingatlan.....	70
5.3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:	70
5.3.2. Az ingatlan területének leírása	70
5.4. Kisajátítási terv	72
5.4.1. Adatgyűjtés.....	72
5.4.2. Kisajátítási térkép.....	72
5.4.3. Területkimutatás.....	74
5.4.4. Építésügyi hatóság záradékolása	76
5.4.5. Földhivatal záradékolása	76
6. A KISAJÁTÍTÁSI ELJÁRÁS BEMUTATÁSA A SÁRBOGÁRD 2256 HRSZ-Ú INGATLAN RÉSZLEGES KISAJÁTÍTÁSÁN KERESZTÜL	78
6.1 A kisajátítás indokolása	78
6.2. A kisajátítási eljárás kezdeményezése, folyamata	81
6.3. Tárgyalás	86
6.4. Szakértői vélemény	88
6.4.1. Kártalanítási javaslat:	89
6.5. A határozat	89
6.6. Jogorvoslat.....	90
7. ÖSSZEZÉS, TAPASZTALATOK, JAVASLATOK.....	92
IRODALOMJEGYZÉK	95
Szakkönyvek.....	95
Jogszabályok	95
Bírósági határozatok	96
MELLÉKLETEK.....	97

Jogforrások rövidítésének jegyzéke

- Alk. A Magyar Köztársaság alkotmányáról szóló 1949. évi XX. Törvény
- Ptk. 1959. évi IV. törvény „A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről”
- Tvr. 1976. évi 24. törvényerejű rendelet „A kisajátításról”
- R. 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet „A kisajátításról” szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet végrehajtásáról
- MÉM 11/1977. (II.11.) MÉM rendelet a kisajátítási terv elkészítéséről és felülvizsgálatáról
- OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet „Az Országos településrendezési és építészeti követelményekről”
- Vgtv. 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- Étv. 1997. évi LXXVIII. törvény „Az épített környezet alakításáról és védelméről”
- KET 2004. évi CXL. törvény „A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól”
- Tv. 2007. CXXIII. tv. a kisajátításról
- HÉSZ Helyi Építési Szabályzat
- BH Bírósági Határozat

1. BEVEZETÉS

Szakdolgozatom tárgyául a tulajdonjog legerősebb korlátját, a teljes tulajdonelvonást jelentő kisajátítást választottam. Témaválasztásom során segítségemre volt, hogy a sárbogárdi Polgármesteri Hivatalban dolgozom városüzemeltetési ügyintézőként, ahol igen széles munkakört látok el. Munkaidőm egy részét 2006 áprilisa óta a belterületi felszíni vízrendezéssel összefüggő feladatok teszik ki.

A vízjogi létesítési engedélyhez szükséges, hogy minden csapadékvíz-elvezető árokka érintett ingatlan tulajdonos és az önkormányzat között létrejöjjön a megállapodás 72/1996. (V.22.) Kormány rendelet (továbbiakban Kormány rendelet) 3.§. (2) bekezdésében foglaltak szerint, a közcélú vízelvezető árok ingatlanhasználati jogcímére. Ezen megállapodás aláírása véget 562 db ingatlan tulajdonosát, tulajdonosait - *kb. 1300 személy* - kellet személyesen vagy postai úton megkeresni, mely hatalmas munka volt, hiszen nem egy ingatlantulajdonost két három alaklommal is meg kellet keresni, mert nem tartózkodott otthon vagy más címre költözött, de voltak olyan - *ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett* – „tulajdonosok” is, akik már több éve elhunytak, azonban az ingatlan tulajdonjoga valamilyen oknál fogva a nevükön maradt. Esetükben a közjegyzőt kellet megkeresni örököseik kilétéről vagy a hagyatéki eljárás lefolytatása végett.

2006. decemberére már csak a Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai - *idős házaspár* - részéről nem volt meg a Kormány rendelet szerinti megállapodás. Ők elzárkóztak a szolgalmi jog alapítástól és az ingatlan végében húzódó árok és partmenti sáv eladásától is. Így Sárbogárd Város Önkormányzata az egységes belterületi vízjogi létesítési engedély kiadása végett az ingatlan részleges kisajátítását határozta el.

S bennem már ekkor felmerüli a gondolat, hogy ebből a témából írjam szakdolgozatomat. Igaz, hogy csak egy ingatlan érintett a kisajátítással, annak is csak egy kis része, azonban az eljárást, ez cseppet sem könnyítette meg, ahogy az az alábbiakból remélhetően kiderül.

A kisajátítás tömören annyit jelent, hogy az állam vagy az önkormányzat kivételesen, közérdekből, törvényben megszabott eljárás keretében magántulajdonban álló ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg. Teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás fejében.

A kisajátítás általános értelemben az ingatlan egészére vonatkozik. A tulajdonos rendelkezése folytán a kisajátítás azonban az ingatlan egy részére is kérhető. Ilyenkor valamennyi tényező gondos mérlegelése alapján kell állást foglalni abban, hogy az ingatlan egy részének kisajátítása a visszamaradó rész vonatkozásában értékvesztéssel, értékcsökkenéssel jár-e, mert ha igen, azt a tulajdonos részére meg kell téríteni. A jogszabály a tulajdonos törvényes jogainak megóvása érdekében egész ingatlan kisajátítását is előírhatja, feltéve, hogy az ingatlan visszamaradó része a kisajátítás következtében eredeti céljára már nem használható, az azzal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása számottevően költségesebbé válik, vagy azért, mert a visszamaradó rész nem éri el a helyi építési szabályzat szerinti építési övezetre meghatározott területnagyságot.

Az államnak kötelessége betartani és betartatni a tulajdon megvédését és megszerzését biztosító jogszabályokat. Akinek pedig tulajdona van, gyakorolhatja az azzal járó jogosítványokat, a birtoklás, használat, hasznosítás és rendelkezés jogát és viseli az azzal járó terheket. A tulajdonhoz való jog azonban még a magántulajdon szentségét és sérthetetlenségét legjobban védő államokban sem jelenti azt, hogy soha, semmilyen körülmények között nem lehet korlátozni /Dr. Kovács László/.

Szakdolgozatomban részletesen ki kívánom fejteni a kisajátítás jogintézményének történetét, jogi hátterét, fogalmát, jelenleg hatályos szabályozását és az eljárás folyamatát. Röviden ismertetem Sárbogárd történetét a csapadékvíz-elvezetés jelenlegi helyzetét és a vízrendezés okát.

Dolgozatomban részletesen be szeretném mutatni a Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan részleges kisajátításának folyamatát és a kisajátítási tervdokumentáció elkészítésének menetét, jogi szabályozását.

2. A RENDELKEZÉSI JOG MEGSZERZÉSÉNEK MÓDJAI, KÖZÉRDEKBŐL TÖRTÉNŐ TULAJDONSZERZÉS

2.1. A tulajdon fogalma, jelentősége

Tág értelemben: A tulajdoni viszonyok összességét és ezek egymással kiépített kapcsolatrendszerét nevezzük tulajdoni rendnek. A tulajdoni rend mutatja meg, hogy egy adott társadalomban az összes rendelkezésre álló javak mely része a tulajdon tárgya, és hogy az ilyen javak feletti tulajdonosi hatalom kik között és milyen arányban oszlik meg. Így azt is mondhatjuk, hogy a tulajdoni rend az egy adott társadalomban érvényesülő összes tulajdonosi hatalom megoszlásának rendje.

Szűk értelemben: A tulajdon és tulajdonjog kifejezéseket egymással azonos értelemben használjuk. Ma már nem létezhet a jogtól függetlenül, csak a jog által szabályozottan. A tulajdonjogon a dolgok feletti kizárólagos, másokat kirekesztő uralmat, az ilyen viszonyt elismerő, védelemben részesítő jogot értjük. A kirekesztő és védelmi jelleget a tulajdonjogviszony abszolút szerkezete biztosítja.

A tulajdonjog a törvény által védett alanyi jog a polgári jog kiemelkedő jogintézménye, minden más vagyoni viszony alapjogviszonya.

A magántulajdon esetén minden kívülálló számára nyilvánvaló, hogy

- ki a jogosult – vele szemben mindenki kötelezett,
- ki gyakorolhatja a tulajdonból fakadó jogokat – ki viseli a tulajdon terheit, és a kárveszélyt,
- kit illet a rendelkezési jog – és ki viseli ennek kockázatát, veszteségeit,
- tulajdonos számára is nyilvánvaló, hogy a tulajdon nem csak jogokat, előnyöket jelent, de kötelezettségekkel is jár.

A tulajdonjog alapvető emberi jog:

- LIBERÁLIS felfogás: A tulajdon az államhatalom legfőbb korlátja, és a privátautonómia előfeltétele.

A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot. [Alkotmány 13.§ (1)]

Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. [Alk. 13.§ (2)]

- SZOCIALISTA felfogás: A tulajdonviszonyok egyenlőségét, a tulajdon társadalmisítását hirdették.

A Magyar Köztársaság állampolgárainak joguk van a szociális biztonsághoz. [Alk. 70/E.§ (1) 1. mondat]

A tulajdonjogviszony a polgári jog által szabályozott vagyoni viszonyok alapjogviszonya. A természetes emberi igényt ismeri el és juttat kifejezésre a tulajdonjog intézménye. Sajátosságainak elméleti általánosítása és kiterjesztése azonban a vagyonjogon is túlmutat. A polgári jog számos alapfogalma, alapintézménye belőle származik. A tulajdonjog megelőzi a dologra létrejövő egyéb jogviszonyokat, ezáltal a tulajdonjog elsődleges jogviszony.

2.2. A tulajdonjogviszony alanyai

A tulajdonjog alatt magánelsajátítást, azaz a dolgok feletti kizárólagos, másokat kirekesztő uralmat, ill. az ilyen viszonyt elismerő, védelemben részesítő jogot értjük. A kirekesztő és védelmi jelleget a tulajdonjogviszony abszolút jellege adja. A tulajdonjog, mint alanyi jog a polgári jog (magánjog) kiemelkedő jelentőségű intézménye, minden más vagyoni viszony alapjogviszonya.

Általánosságban elmondható, hogy a tulajdonjog alanya lehet bármely személy, vagyis a természetes, a jogi személyek és az állam is. Ezek tulajdonosi képessége elvileg általános, egyenlő és feltétlen. Ez azonban nem jelenti azt, hogy bármely konkrét tulajdonjogviszony alanyai lehetnek, azt a szerzőképesség dönti el.

Természetes személyek: A tulajdonjogviszonyok szabályozásának történeti modellje a magántulajdon, amely hagyományosan egyszemélyes, abszolút-negatív szerkezetű jogviszony, melynek jogosultja tipikusan az ember, egy meghatározott természetes személy. A magántulajdont ez a „személyre szabottság” az összes többi alanyi tulajdonforma elé és fölé helyezi.

Jogi személyek: A tulajdonjog alanyai lehetnek jogi személyiséggel nem rendelkező és jogi személyiségű szervezetek. A tulajdonosok rendelkezési joga kiterjed arra, hogy tulajdonuk egy részét egyesítsék, a tulajdonjogot közösen, személyesen és közvetlenül gyakorolják, de megbízhatnak más személyt is, új jogalanyt, jogi személyt hozhatnak létre. Ha a magántulajdonosok tulajdonuk egy részét egyesítik, új tulajdonjogviszony, új tulajdonos jön létre: társas magántulajdon. Ez a szerveződés vagy eléri a jogi személy minősítést, vagy alatta marad, de mindenképpen új jogalanynak, új magántulajdonosnak minősül. A jogi személyek a vagyoni viszonyokban tulajdonjogot gyakorolnak, és az általuk gyakorolt tulajdonosi hatalom ténylegesen gazdasági hatalomnak tűnik.

Köztulajdon alanyai: A polgári jogalanyisággal is rendelkező közjogi jogalanyok - állam, állami szervek, önkormányzatok - közös jellemzője, hogy közhatalmat gyakorolnak, alá-fölé rendeltségi viszonyban állnak egymással és adott számukra kényszerítő eszközök alkalmazásának lehetősége. A polgári jog alanyaiként, mint tulajdonosok, elvileg a vagyoni viszonyok egyenjogú és mellérendelt szereplői, ezért létrehozzák a tulajdonosi szerveket, ami nem zárja ki, hogy jogalanyként fellépjenek, tulajdont szerezzenek. Az így szerzett tulajdon köztulajdon, célhoz kötött, a közületi szervek működéséhez szükséges. Funkciója a közhatalom működőképességét biztosító ún. kincstári vagyon. A köztulajdon másik formája a szabad tulajdonként működő (állami, önkormányzati) „vállalkozói vagyon”.

Az alanyi kör sajátossága a közérdekűsége. A köztulajdon kötött, a közérdeket szolgálja. Az államtól különvált helyi önkormányzatok is a köztulajdon alanyai lehetnek. A tulajdonosi jogok gyakorlását a képviselő testület gyakorolja, de önkormányzati rendelet helyi népszavazáshoz kötheti annak elidegenítését, megterhelését stb.

A köztulajdon alanyai:

- a) állam
- b) helyi önkormányzatok
- c) Kincstári Vagyoni Igazgatóság (a kincstári vagyonnal kapcsolatos polgári jogi viszonyokban képviseli az államot)
- d) ÁPV Rt. (az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítése)
- e) külön törvényekben feljogosított szervek (pl. Magyar Nemzeti Bank)
- f) állami költségvetési és gazdálkodó szervek

2.3. A tulajdonjogviszony tárgya

A tulajdonjog tárgyai a dolgok. A tulajdonjog viszony emberek közötti életviszony. Így a tulajdonjogviszony közvetlen tárgyai az emberi magatartások, mindazon magatartások, melyeket a jogosult tulajdonjoga alapján tanúsíthat vagy tanúsítani köteles, illetőleg azok a magatartások, melyeket vele szemben a kívülállók, mint kötelezettek tanúsíthatnak vagy tanúsítani kötelesek. A tulajdonjog közvetlen tárgya tehát a tevésben, nemtevésben és tűrésben megnyilvánuló emberi magatartások egész halmaza.

A közvetett tárgya a dolog, mely birtokba vehető, vagy dolog módjára hasznosítható.

2.4. A köztulajdon tárgyi köre

A hasznosítás módjára, lehetőségeire az államháztartási törvény ad útmutatást.

Az állami köztulajdon tárgyai. Ha törvény eltérően nem rendelkezik, kizárólag az állam tulajdonában vannak:

- a föld méhének kincsei,
- a felszín alatti vizek, a felszín alatti vizek természetes víztartó képződményei, a folyóvizek és természetes tavak, valamint ezek medre,
- a folyóvíz elhagyott medre és a folyóvízben újonnan keletkezett sziget,
- az országos közutak, vasutak, a nemzetközi kereskedelmi repülőtér, továbbá az ország területe feletti légtér,
- a távközlésre felhasználható frekvenciák,
- a hírközlő hálózatok működéséhez, hírközlési szolgáltatások nyújtásához, illetőleg hírközlő hálózatok és szolgáltatások együttműködéséhez szükséges azonosítók és ezek tartományai.

A kizárólag állami tulajdonban lévő tárgyak az állami tulajdon köréből nem vonhatók ki, más tulajdoni formába nem kerülhetnek át, és ezeken a tárgyakon csak állami tulajdonjog keletkezhet. A tulajdonjogot a törvénytől fogva az állam szerzi meg.

A kizárólagos, állami köztulajdonban lévő dolgokat a Ptk. részben a dolog, részben a dologra vonatkozó tevékenység megjelölésével határozza meg. Vannak olyan esetek, ahol az államnak nem valamely dolog állami tulajdonban állásához fűződik érdeke, hanem ahhoz, hogy bizonyos tevékenységek ellátásához szükséges dolgok állami tulajdonban legyenek.

2.5. Tulajdonjog megszerzése, megszűnése

Jogcím és szerzőmód kapcsolata: A magyar polgári jogban a tulajdon átruházás szigorúan jogcímes. Nem elég, ha a felek az átruházást elismert jogcímre alapozzák, szükséges, hogy a jogcím érvényes is legyen. A tulajdonszerzés érvényessége a jogcímtől függ, mivel ha az érvénytelen, akkor az átruházás is érvénytelen. A tulajdonjog megszerzése tekintetében különbséget tehetünk ingatlanok és ingók, eredeti és származékos szerzőmódjai között.

2.5.1. Ingatlanok tulajdonjogának eredeti szerzőmódjai

Ha a dolog a szerzőkor nem állt fenn tulajdon, vagy ha fennállt, de a szerző tulajdonjoga nem abból származik, arra tekintet nélkül keletkezik, eredeti szerzősi módról beszélünk, melynek esetei:

Hatósági határozat és hatósági árverés: A szerző fél jóhiszeműsége esetén az ingatlanok tekintetében is eredeti szerzőmódnak minősül. Hatósági árveréssel azonban csak abban az esetben lehet az ingatlan tulajdonjogát megszerezni, ha a tulajdonos valóban a végrehajtás alá vont személy volt. Eredeti szerzés, mert a szerzés nem az előző tulajdonjogon, hanem egy hatósági kényszerakttal alapszik.

Elbirtoklás: Az ingatlan tulajdonjogát is meg lehet szerezni elbirtoklással, abban az esetben, ha valaki 10 éven keresztül folyamatosan birtokában tartja. A sajátjaként használt ingatlan elbirtoklásával, azonban csak az egész ingatlan tulajdonjogát lehet megszerezni. Az ingatlan egy részének elbirtoklásához törvényi feltétel szükséges: a föld megoszthatósága. A bírói gyakorlat alapján egy ingatlan eszmei hányadrészére nem lehet elbirtoklással tulajdonjogot szerezni, azaz elbirtoklással közös tulajdon általában nem keletkezik, elbirtokló nem válhat társtulajdonossá. Az elbirtoklás, mint eredeti tulajdonszerzés, az ingatlan-nyilvántartáson kívül következik be, a bejegyzés hiánya nem akadály, hogy az elbirtokló gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Ha azonban az elbirtokló a tulajdonjogát nem jegyezteti be az ingatlan-nyilvántartásba, magát hozhatja jogilag hátrányos helyzetbe.

Kisajátítás: A magántulajdon egyik legsúlyosabb korlátozásaként is felfogható a tulajdonjognak a maga teljességében való elvonása a tulajdonostól az állam vagy a helyi önkormányzat részére.

2.5.2. Ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzésmódjai

Tulajdonszerzés, amikor valamely dologra tulajdoni jogviszony jön létre, az adott birtokba vehető dolog fölött tulajdonosi hatalom keletkezik. Ha az új tulajdonos tulajdonjoga az előző tulajdonjogon alapszik származékos szerzési módról beszélünk, melynek esetei:

Átruházás: Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése és a szerződés írásba foglalása is szükséges. A szerző fél a bejegyzéssel szerzi meg a tulajdonjogot akkor is, ha az ingatlant még nem vette birtokba; aki az ingatlan birtokába lépett, de tulajdonjogának bejegyzése még nem történt meg, nem vált tulajdonossá akkor sem, ha egyébként érvényes jogcíme van az átruházásra.

Növedék: A föld tulajdonosa szerzi meg mindazoknak a dolgoknak a tulajdonjogát, amelyek utóbb válnak a föld alkotórészévé.

Beépítés: A beépítés a dologegyesülés sajátos esete, amely ingatlan és ingó dolgok egyesítéséből adódik. Ha valaki idegen anyaggal saját földjére vagy a használatában álló földre épít, beépítéssel megszerzi az anyag tulajdonjogát, de az anyag értékét köteles megtéríteni. Ha a beépítő nem a saját tulajdonában álló földre épít, hanem a föld csupán a használatában van, az anyag tulajdonjogát csak akkor szerzi meg, ha az épület tulajdonjoga őt külön is megilleti. A beépítéssel való tulajdonszerzés feltétele a kapcsolódás alkotórészi minősége is, azaz hogy az anyag elválasztása és elvitele jogilag ne legyen lehetséges.

Ráépítés: Az épület ráépítés esetén teljes egészében idegen földön létesül. Ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne és idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni, vagy kérheti a bíróságtól, hogy az a ráépítőt kötelezze a föld megvásárlására. Ha az épület értéke a föld értékét lényegesen meghaladja, a ráépítő szerzi meg a földnek a tulajdonjogát, vagy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerzi meg, ebben az esetben a ráépítőt földhasználati jog illeti meg. Ráépítéssel kivételesen közös tulajdon is keletkezhet, ha a földön már épület állt, és a ráépítő más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, azt átépíti, vagy a régi mellé egy új épületet épít. Nem lehet alkalmazni ezeket a szabályokat, ha a ráépítő rosszhiszemű volt. Ha a ráépítő a földön tulajdonjogot szerzett, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonos részére megtéríteni, ha pedig a

földön földhasználati jogot szerzett, köteles ezért ellenértéket - földhasználati díjat - fizetni.

Öröklés: Az örökös az örökhagyó halálával a hagyatékba tartozó ingatlanok tulajdonjogát is megszerzi, mégpedig ingatlan-nyilvántartáson kívül.

2.5.3. A tulajdonjog megszűnése

Tulajdonjog megszerzése más által: A tulajdonjog megszerzésének rendes módja, amikor a dolog tulajdonjogát más szerzi meg. Ebben az esetben a tulajdonjog megszűnés relatív, és viszonylagos, mivel az új tulajdonos tulajdonjogával a régi tulajdonjoga megszűnik. A tulajdonjog más általi megszerzése történhet eredeti, és származékos módon, valamint élők között, vagy halál esetére (öröklési szerződés).

Elhagyás és megsemmisülés: Megszűnik a tulajdonjog az ingó dologra, ha a dolgot a tulajdonos a tulajdonjog feladásának szándékával elhagyja. Ez abszolút, mivel a tulajdonjog mindenkre nézve megszűnik, a tulajdonosi hatalommal való tudatos és teljes felhagyás szünteti meg.

Nem lehet megszüntetni a tulajdonjogot elhagyás útján:

- ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanra vonatkozóan
- azokra a dolgokra, melyek állami tulajdonjog kizárólagos tárgyai, önkormányzati törzsvagyona tartoznak, vagy más okból forgalomképtelenek.

Megszűnik a tulajdonjog, ha a dolog megsemmisül.

2.6. A tulajdonjogviszony tartalma

A tulajdonost megillető alanyi jogok:

- birtoklás
- használat
- hasznok szedése
- rendelkezés joga

A tulajdonost terhelő alanyi kötelezettségek:

- teherviselés
- kárveszély viselése
- szükséghelyzetben okozott kár tűrése

A tulajdonos bármit megtehet a dologával kapcsolatban, ha tiszteletben tartja:

- a polgári jog alapelveit, mások alapvető jogait

- a konkrét törvényi tilalmakat és kötelezettségeket

A jogokat általában a tulajdonos gyakorolja, és ő teljesíti a kötelezettségeket, de át is engedheti másnak, ez főként a köztulajdoni formáknál jellemző. *A kizárólag állami tulajdonban álló dolog birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát az állam – törvényben szabályozott módon – másnak átengedheti. [Ptk. 174.§])*

2.6.1. A tulajdonos jogai

Birtoklás joga: *A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem. [Ptk.98.§]*

A birtokvédelemhez való jog akkor is fennáll, ha a dolog időlegesen más birtokában van, vagy ha azon más személynek használati joga van.

Használat joga: A dolgot a tulajdonos maga és családja szükségleteinek kielégítésére fordíthatja, termelő tevékenységet folytathat, vagy egyéb célokra felhasználhatja. A tulajdonos jogosult a dologból folyó hasznokat szedni.

Hasznok szedésének joga: A dologból származó előny szedésének joga. Legfontosabb formája a gyümölcs. A tulajdonos a dolog használatának vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedheti, illetve a dolgot más módon is hasznosíthatja.

Rendelkezési jog: A rendelkezési jog kiterjed valamennyi részjogosítványra, ezáltal realizálódik a tulajdonjog teljessége, a tulajdonosi hatalom folyamatos gyakorlása. A rendelkezési jog garantálja a tulajdonjog kizárólagosságát. A legteljesebb és legkizárólagosabb tulajdoni részjogosítvány. Magában foglalja azt, hogy a tulajdonos:

- a dolog birtokát,
- a használat jogát és
- a hasznok szedésének jogát másnak átengedje,
- a dolgot biztosítéskul adja, vagy más módon megterhelje,
- a dolog tulajdonjogát másra átruházza
- a dolog tulajdonjogával felhagyjon (ingatlanával nem lehet)

Tehát a rendelkezési jog a tulajdonosnak az a legtágabb értelemben vett joga, hogy a dologra nézve polgári jogi jogviszonyokat létesítsen, illetve, hogy a tulajdonjogát megszüntesse.

2.6.2. A tulajdonos kötelezettségei

Terhek viselése:

- A dolog természetéből adódóak, azzal szükségképpen együtt járnak, a dolog fenntartásához, állagának megóvásához, rendes és rendkívüli javításához, felújításához, károk és veszélyek elhárításához, szükségesek.

- Törvényi korlátozások alapján a tulajdonos egy külső behatást tűrni köteles vagy. valamely magatartástól tartózkodni köteles.
- Közterheknél a tulajdonos tenni is köteles valamit (pl. adót, vámot, illetéket fizetni), ezeket külön jogszabályok kívülről telepítik a tulajdonra.

Kötelezettségek:

- Kárveszély viselése: a tulajdonosnak kell viselnie a dologban beállott minden olyan kárt, amelynek a megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.
- Szükséghelyzetben kötelezettsége a tulajdonosnak annak tűrése, hogy a dolgát a szükséghelyzet - akkor, ha másnak az életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlen veszély fenyegeti és ez a veszély más módon nem hárítható el - megszüntetése végett, az ahhoz szükséges mértékben igénybe vegyék, felhasználják, abban kárt okozzanak. A tulajdonos köteles tűrni, de a kárt viselni nem tartozik, kártalanítást, kártérítést követelhet indokolt esetben.

2.7. A tulajdonjogviszony korlátozása

Az Alkotmány nem mondja ki, hogy a magántulajdon szent és sérthetetlen, de biztosítja a tulajdonhoz való jogot, és alkotmányos rangra emeli a kisajátítás törvényi garanciáit. Az Alkotmány alapján alapvető kötelesség, hogy minden polgár jövedelmi és vagyoni viszonyainak megfelelően hozzájáruljon a közterhekhez. Egyenjogúsítja, és egyenlő védelemben részesíti a magántulajdont a köztulajdonnal. Történelmileg az egyetlen út: megtalálni az egyensúlyt a magántulajdon szabadsága és korlátozása közt.

2.7.1. A tulajdonjog korlátozásáról általában

A magántulajdon, mint társadalmi intézmény alkotmányos korlátozása szükség esetén megengedett, mert a magántulajdon alkotmányos megítélése, meghatározza a tárgyi jognak a tulajdonjoghoz, mint alanyi joghoz való viszonyát. A korlátozás indokai és módszerei az Alkotmányhoz igazodnak. Nem mondja ki a magántulajdon szent és sérthetetlen, de biztosítja a tulajdonhoz való jogot, alkotmányos rangra emeli a

tulajdonelvonás garanciáit, melyek a magántulajdont védik. A tulajdonhoz való jog, alapjog a többi jog előfeltétele és anyagi biztosítója.

Az Alkotmány egyenjogúsítja és egyenlő védelemben részesíti a magántulajdont a köztulajdonnal. A korlátozás lehet magánjogi jellegű, mely más meghatározott személyek érdekeit szolgálja. Közjogi jellegű korlátozás, ami mögött közérdek húzódik meg.

Ha a kötelezettségeket a tulajdonjogviszony belső tartalmi elemeinek tekintjük, akkor meg kell különböztetni a tulajdonjog külső korlátait, melyek határt szabnak a tulajdonjogból eredő részjogosítványok gyakorlásának. A tulajdonjog korlátai leggyakrabban annak tartalmát érintik, vagyis elvileg teljes tartalma szerint nem gyakorolható. A korlátozás vonatkozhat a dolog birtoklására, használatára, hasznai szedésére, hasznosítására, a dologgal való szabad rendelkezésre.

2.7.2. A tulajdonjog magánjogi korlátai

2.7.2.1. Szomszédjogok

Általános szabály, hogy a tulajdonos a dolog használatakor köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, a szükséges mértékű zavarás megengedett, ezzel szemben a szomszédot tűrés kötelezettség terheli.

A Ptk. a szomszédok jogviszonyait számos különös szabállyal is rendezi:

Földtámasz joga: a tulajdonos nem foszthatja meg a szomszédos épületet a szükséges földtámasztól anélkül, hogy más megfelelő rögzítésről ne gondoskodna;

A tulajdonos a földjére áthajló ágakról lehullott gyümölcsöket megtarthatja, ha azokat a fa tulajdonosa fel nem szedi; az áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágására nem jogosult kivéve, ha azok a föld rendes használatában gátolják, és a fa tulajdonosa azokat a felhívás ellenére sem távolítja el.

Ha közérdekű munkálatok elvégzése, állatok befogása, az áthajló ágak gyümölcsének összegyűjtése, az ágak és gyökerek eltávolítása céljából vagy más fontos okból szükséges, a tulajdonos kártalanítás ellenében köteles a földjére való belépést megengedni.

Az építkezés joga alapján a tulajdonos a szomszédos földet kártalanítás ellenében használhatja, amennyiben az a földjén való építkezéshez, bontási, átalakítási vagy karbantartási munkálatok elvégzéséhez szükséges.

A kerítés joga alapján, ha a földeket kerítés vagy mezsgye választja el egymástól, ennek használatára a szomszédok közösen jogosultak, a fenntartással járó költségek olyan arányban terhelik őket, amilyen arányban őket jogszabály a kerítés létesítésére kötelezte. A föld határvonalán álló fa vagy bokor és annak gyümölcse egyenlő arányban illeti meg a szomszédokat.

A tilosban talált állatot a föld használója mindaddig visszatarthatja, amíg az általa okozott kárt tulajdonosa meg nem téríti.

Túlépítés: Ha a tulajdonos földjének határain túl építkezett. Túlépíteni lehet épületet vagy más építményt. A dologegyesítés sajátos alakzata, és mint ilyen a tulajdonszerzés esetei között szerepel. A túlépítés jogkövetkezményei között különbséget kell tenni aszerint, hogy a túlépítő jóhiszemű volt, vagy rosszhiszemű. Jóhiszemű a túlépítő akkor, ha nem tudta, rosszhiszemű pedig akkor, ha tudta, vagy az elvárható gondosság mellett tudhatta volna, hogy földjének határára túl építkezett.

Jóhiszemű túlépítés esetében a szomszéd követelheti, hogy a túlépítő:

- a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért adjon kártalanítást,
- a beépített részt vásárolja meg, ha a föld megosztható, vagy
- az egész földet vásárolja meg:
- Az egész föld megvásárlását akkor követelheti, ha
- a föld fennmaradó része a túlépítés következtében használhatatlanná válik, vagy
- a földdel kapcsolatos valamely jog, vagy foglalkozás gyakorlása a túlépítés következtében lehetetlenné, vagy számottevően költségesebbé válik.

Roszhiszemű túlépítés esetén a szomszéd még azt is követelheti, hogy a túlépítő:

- saját földjét és az épületet a gazdagodás megtérítése ellenében bocsássa tulajdonába, vagy
- az épületet bontsa le.

Az épület lebontását akkor követelheti, ha ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel nem ellenkezik.

A túlépítés következtében érvényesíthető igényekkel csak a szomszéd tulajdonos élhet.

2.7.2.2. Elidegenítési és terhelési tilalom

A tulajdonos legfontosabb rendelkezése az elidegenítés, vagy más személy jogával való megterhelése a rendelkezés jogának korlátozása az elidegenítési és terhelési tilalom. A tulajdonos rendelkezési jogát korlátozhatja vagy kizárhatja jogszabály, bírósági határozat

vagy szerződés. Ha a rendelkezés jogát jogszabály vagy bírósági határozat zárja ki vagy korlátozza, a tulajdonosnak a tilalommal, illetőleg korlátozással ellentétes rendelkezése semmis, az ilyen tilalom mindig abszolút hatályú. Ezzel szemben a szerződéses elidegenítési és terhelési tilalom relatív hatályú, csak a feleket köti. Az elidegenítés és terhelés jogát szerződéssel csak két együttes feltétellel lehet kizárni vagy korlátozni. Az egyik, hogy a tilalomban a tulajdonjog átruházásakor kell megállapodni, a másik, hogy a tilalom az átruházónak vagy más személynek a dologra vonatkozó jogát biztosítsa.

Kivételesen a szerződéssel kötött elidegenítési és terhelési tilalomnak is lehet abszolút hatálya:

- a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték
- a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt
- a rendelkezés ellenérték nélkül történt.

A három eset bármelyikében a semmisség orvosolható, amennyiben a tilalommal védett fél az elidegenítéshez vagy terheléshez utólag mégis hozzájárult.

2.7.2.3. Idegen dologbeli jogok

Míg a tulajdonjog maga teljességében ragadja meg a dolgot, teljes hatalmat biztosít a dolog felett, addig az idegen dologbeli jogok vagy más néven korlátolt dologi jog csak bizonyos vonatkozásokban ad a jogosultnak másokat kizáró, abszolút hatalmat. A korlátolt dologi jogokat két főcsoportra oszthatjuk: állagjogokra, illetve értékjogokra. Előbbiek közé tartoznak mindenekelőtt a szolgalmak utóbbiak közé a zálogjogok. Az állagjogok célja az, hogy a vagyontárgyat más számára, bizonyos korlátolt használat jogára kössék le. Az értékjogok célja az, hogy a jogosult bizonyos értéket szerezzen meg magának a lekötött vagyontárgyból.

A korlátolt dologi jog tipikusan más vagyontárgyán, dologán illeti meg a jogosultat, ezért gyakorlatilag azonos az idegen dologbeli jog kategóriájával. Azonban a korlátolt dologi jogoknak nem a legjellemzőbb sajátosságuk az, hogy idegen dologra vonatkoznak, mivel fennállhatnak uratlan dologon is, illetve több jogrendszer ismeri a tulajdonost a saját dologán megillető korlátolt dologi jogokat (például tulajdonosi zálogjog). Másrészt pedig korlátolt dologi jog tárgya lehet jog vagy követelés is, nem csak dolog. Követelésen vagy jogon fennálló zálogjog esetében ezért némileg problematikus idegen dologbeli jogról beszélni, hiszen a zálogjog tárgya ebben az esetben nem dolog, hanem jog vagy követelés.

2.7.3. A tulajdonjog közjogi korlátai

A közjogi korlát mögött minden esetben közérdek húzódik meg, amit a jogalkotó, jogalkalmazó szervek útján az állam érvényesít, ha kell közhatalmi kényszerrel. Mindig törvényen, jogszabályon alapul.

Tulajdonszerzési korlátozás jogszabály meghatározott dolgok tulajdonba vételét: mindenki számára, meghatározott személyek számára megtilthatja, megengedheti, vagy a tulajdonszerzést előzetes engedélyhez, vagy más feltételhez köti. A birtokba nem vehető dolgokon senki nem szerezhet tulajdonjogot még az állam sem, azonban azokat bárki használhatja. Az állami tulajdon és az önkormányzati törzsvagyon kizárólagos tárgyain más személyek nem szerezhetnek tulajdont, az ún. szent dolgok csak egyházi tulajdonban lehetnek. Termőföld tulajdonjogát csak belföldi magánszemély szerezheti meg, de ez is feltételhez kötött.

A feltételes tulajdonszerzés esetkörében a jogszabályi feltétel lehet olyan, amelynek a megléte szükséges a tulajdonszerzéshez, vagy olyan, amely kizárja a tulajdonszerzést.

A korlátozás vonatkozhat alanyokra, vagyontárgyakra, feltételként előírható előzetes bejelentési kötelezettség, birtokbavétel előzetes engedélyezése, jogi tény igazolása, mennyiségi és értékhatárhoz kötött.

Birtoklás korlátozása: a birtoklás jogcímtől függetlenül korlátozható. Ilyenek a birtokosra és környezetére veszélyes dolgok. Korlátozás eszközei: tiltás, engedélyezés, bejelentés, igazolás.

Használat, hasznosítási módja, önmagában is korlátozható. Rendszerint a birtoklás korlátozásához kapcsolódik, de nem szükségszerűen. A korlátozás vonatkozhat a használó személyére, a dologra, a használat vagy hasznosítás céljára, módjára, terjedelmére.

A rendelkezési jog korlátozása: Elidegenítési és terhelési tilalom: jogszabállyal közérdekből is elrendelhető, de elképzelhető ennek a fordítottja, az elidegenítési kötelezettség előírása. Ide soroljuk az állami vételi, vagy elővásárlási jogot, és az elidegenítés jogszabályi feltételeinek meghatározását is. Kivételes eset a vagyontárgyak honvédelmi célból történő igénybevételeének lehetősége. A tulajdonos szabad rendelkezési jogát korlátozzák egyes törvényi teherviselési kötelezettségek is.

Kisajátítás: A magántulajdon egyik leg súlyosabb korlátozása a tulajdonjog elvonása a tulajdonostól az állam vagy helyi önkormányzat részére. Kisajátítani csak ingatlant lehet, csak kivételesen kerülhet sor, vagyis előbb rendes úton kell megpróbálni a tulajdonjogot megszerezni (adásvétel).

Kisajátítani csak közérdekű célokra lehet, ezek köre:

- a központi és helyi közhatalmi funkciókhoz
- az állami és önkormányzati kizárólagos tulajdonhoz
- illetve az ún. kizárólagos állami tevékenységekhez kapcsolódnak.

A kisajátított ingatlan az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonába kerülhet. A kisajátított ingatlanért a volt tulajdonosnak teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár. A kártalanítást csereingatlannal, pénzben vagy mindkettővel lehet nyújtani. A kisajátítási eljárást az ingatlan fekvése szerint illetékes közigazgatási hivatal folytatja le. Az a tulajdonos, aki a kisajátítás elrendelését indokolatlannak tartja, vagy a kártalanítás mértékével elégedetlen, bírósághoz fordulhat, és a kisajátítási határozat felülvizsgálatát kérheti.

A magántulajdon közjogi korlátainak – különösen a kisajátításnak – a helyénvalósága tekintetében az európai közösségi tagállamok és a magyar alkotmánybíróság gyakorlata igyekszik iránymutatást adni, alapelveket meghatározni.

A tulajdonjog közösségi korlátozása akkor helyénvaló, ha

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

A tulajdonjog tartalmát bemutató fenti összefoglalást Lenkovics Barnabás Dologi jog című tankönyve, valamint Lévainé Dr. Szijártó Mariann polgárjog órai jegyzete és Dr. Papp Iván tantervi vázlata alapján állítottam össze.

Az alábbiakban a kisajátítás jogintézményének kialakulását és jelenleg hatályos szabályrendszerét ismertetem.

3. A KISAJÁTÍTÁS JOGINTÉZMÉNYE, FOGALMA, TÖRTÉNETI FEJLŐDÉSE ÉS VONATKOZÓ SZABÁLYRENDSZERE

3.1. A kisajátítás helye a jogrendszerben

A kisajátításra vonatkozó jogszabályokat (Kisajátítási tv., Alkotmány, Ptk. Étv. Vgtv. stb.) elemezve megállapítható, hogy azok elkülönülve, egységet alkotnak a jogrendszeren belül.

A jogintézmény valamely jogág keretei között helyezkedik el. Stassik Ferenc szerint:

"Akik a kisajátítási joggal tudományosan foglalkoznak, aszerint domborítják ki a kisajátítás lényegét, amint azt álláspontjuk megkívánja."

Kampis György megfogalmazása szerint a kisajátítás jogrendszeren belül elfoglalt helyéről és annak jogi természetéről azóta folyik a vita az irodalomban, amióta a jogintézmény létezik. A nézeteket összegezve megállapítja azok közjogias, közigazgatási jogi, illetve polgári jogi megközelítését.

Akik a kisajátítást a közjog körébe tartozónak tekintik, abból indulnak ki, hogy az ingatlan közérdekből került az állam tulajdonába, a közérdek érvényesítése állami feladat, ezért a kisajátítás a közjogon belül helyezkedik el.

A közigazgatási jogi álláspontra helyezkedők szerint az egyén tulajdonát a közigazgatási szerv közhatalom birtokában egyedi aktussal egyoldalúan megvonja, így a kisajátítás a közigazgatási jogba tartozik.

A polgári jogi nézet képviselői álláspontjuk alátámasztására legfőbb érvként azt hangoztatják, hogy a kisajátítás nem más, mint tulajdonszerzés, ún. kényszer adásvételnek lehet tekinteti.

Az utóbbi időben a jogirodalmi szerzők a közigazgatási jog, illetve a polgári jog egyes elemeit emelik ki, s attól függően a kisajátítást vagy a közigazgatási jog, vagy a polgári jog jogintézményének tekintik.

A jogirodalmi szerzők megítélése szerint a kisajátítás jogrendszeren belüli helyének meghatározásakor nem hagyható figyelmen kívül a szabályzás tárgya, illetve módszere. A

közigazgatási jog tárgya a közigazgatási szerveknek a végrehajtó, rendelkező tevékenysége során keletkező társadalmi viszony.

A végrehajtó-rendelkező tevékenységet a közigazgatási szervek az államhatalmi képviseleti szervek akaratának érvényesítése érdekében, azoknak alárendelve végzik. A szabályozás módszerét illetően azt kell hangsúlyozni, hogy a közigazgatási jog módszere a végrehajtó-rendelkező tevékenységhez igazodóan hatalmi, igazgatási jellegű. A közigazgatási jogviszonyokra az a jellemző, hogy azok általában egyoldalúan jönnek létre.

A polgári jog a társadalom vagyoni viszonyait, valamint a vagyoni viszonyokkal összefüggő nem vagyoni (személyi) viszonyokat szabályozza.

A szabályozás módszere a polgári jogviszonyban szereplők egyenjogúsága és mellérendeltsége.

Azt megállapítva, hogy a kisajátítás tulajdonszerzés, - így feltételezve bizonyos kapcsolatokat a polgári joggal - a témával foglalkozó szerzők álláspontja - figyelemmel a szabályozás tárgyára és módszerére - az, hogy a kisajátítás, mint jogintézmény a közigazgatási jog keretei között helyezkedik el. Hiszen a kisajátításra vonatkozó szabályok azt teszik lehetővé, hogy az államhatalom által támogatott cél eléréséhez, annak végrehajtására a közigazgatási szerv "kényszert" alkalmazva tulajdont vonhasson el. E döntés végrehajtó-rendelkező tevékenységekörében hozott döntés. Az ingatlan államigazgatási eljárás keretében egyoldalú aktussal kerül az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonába, s ezen eljárás keretében történik a kártalanítás megállapítása.

3.2. A kisajátítás fogalma, alapvető szabályai

A kisajátítás tulajdonképpen a tulajdon szerzés egy módja. Ezzel összefüggésben kiemelendő az alkotmánynak az a rendelkezése, mely szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

A tulajdonhoz való jog alapjog, ugyanolyan, mint például az élethez, az emberi méltósághoz való jog. Ezek az alapjogok biztosítják, hogy az egyén ne legyen kiszolgáltatva se az államnak, se senki másnak.

A tulajdon fokozott védelme érdekében kimondja azt is, hogy kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetben és módon lehet.

A kisajátítás a törvény által meghatározott közérdekű célra, kivételesen, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében a nem állami tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonjogának megszerzését jelenti az állam, vagy a helyi önkormányzat részére.

A kisajátítás fogalmában szereplő minden egyes szónak nagy jelentősége van. A tulajdonjog fokozott védelme és az alkotmányos jogokkal való összhangja megkívánja, hogy a hatalom csak a valós társadalmi érdek megvalósítása érdekében korlátozhassa, illetve vonhassa el közhatalmi eszközzel a polgárainak tulajdonjogát. Ez kifejezésre jut a Tv. azon rendelkezésében, mely szerint az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem lehetséges.

A kisajátítás polgári jogi fogalom: ingatlannak állami vagy önkormányzati szerv határozata alapján való „megszerzését” jelenti a tulajdonostól, törvényben meghatározott esetekben, célra és módon. A kisajátítás a tulajdonjog legerősebb korlátozása, teljes tulajdonelvonás. Mivel az új tulajdonos tulajdonjoga nem a korábbi tulajdonos jogaiból származik, ezért a kisajátítás eredeti szerzőismódnak minősül.

A kisajátítással az ingatlant terhelő más személyt megillető jogok általában megszűnnek, kivételesen átszállnak más ingatlanra. A tulajdonjoggal együtt járulékosan a kisajátítás útján mást megillető jog is "szerezhető". Előfordul, hogy szolgalmi jogot - telki, vízvezetési, villamos - a kisajátítás után is fenn kell tartani.

Kisajátítani csak olyan ingatlant lehet, amely nincs állami tulajdonban. Tárgya lehet az állami tulajdonon kívül minden más tulajdoni formába tartozó ingatlan. Ebből az is következik, hogy valamely közérdekű cél megvalósításához az állam javára önkormányzat tulajdonában lévő ingatlant is ki lehet sajátítani, sőt önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan kisajátítását más helyi önkormányzat is kérheti. Ennek tipikus formája a településrendezéshez kapcsolódik, ugyanis az Étv. kimondja, hogy a településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok kisajátíthatók. Így ha ilyen cél érdekében a települési önkormányzatnak olyan területre van szüksége, amelyik a megyei önkormányzat tulajdonában van, ezt az ingatlant

kisajátítás útján megszerezheti. A megyei önkormányzat is szerezhethet kisajátítás útján ingatlantulajdont a Tv.-ben meghatározott közérdekű célból a települési önkormányzattól. A Tv. állami tulajdonban lévő ingatlan kisajátítását nem teszi lehetővé, így önkormányzat részére sincs lehetőség állami tulajdon kisajátítására. A kisajátítás és az adásvétel kapcsolatát elemezve összefoglalóan megállapíthatjuk, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdonszerzése szempontjából is az adás-vételnek van elsőbbsége.

Összegezve azt lehet mondani, hogy a kisajátítás fő funkciója, hogy lehetővé teszi a közérdekű cél megvalósítását azáltal, hogy az ehhez szükséges ingatlant - földterületet – az állam, illetőleg az önkormányzat rendelkezésre bocsátja azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében.

Az alábbiakban a kisajátítás jogintézményének kialakulását, történetét és jelenleg hatályos szabályrendszerét kívánom bemutatni. Forrás: <http://www.1000ev.hu>, CompLex CD jogtár.

3.3. A kisajátítás jogintézményének kialakulásáról általában

Egyes régebbi szerzők a kisajátítás eredetét a római jogra vezetik vissza. Ezeknek az álláspontoknak a tarthatatlanságára mutatott rá Stassik Ferenc az 1905-ben írt Magyar kisajátítási jog című munkájában, amikor leszögezte:

"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 ismervé."

Kampis György álláspontja szerint a kisajátítási jog akkor jelent meg, amikor a hatalom által támogatott valamelyik tevékenység folytatójának más tulajdonában álló vagyontárgyakra volt szüksége és ezt a vagyontárgyat csak állami kényszereszközzel tudta megszerezni.

Ennek megfelelően a kisajátítás megjelenése feltételezte:

- a magántulajdont,
- a társadalmi méretekben folyó gazdasági tevékenységet,

- a gazdasági tevékenységet támogató államhatalmat.

Vannak olyan vélemények is, hogy a kisajátítás először Franciaországban kapott önálló törvényi szabályozást, mégpedig a francia forradalom eredményeként.

A Francia Nemzetgyűlés 1789. augusztus 26-án kiadja az Emberi és Polgári Jogok Nyilatkozatát, mely a polgárok szabadságát és egyenlőségét hirdetve eltörli a feudális jogrendet. Kimondja, hogy mindenkinek alapvető joga van a szabadsághoz, a tulajdonhoz, a biztonsághoz.

"Senki nem fosztható meg tulajdonának legkisebb darabjától sem beleegyezése nélkül, kivéve, ha a törvényesen megállapított közérdek követeli azt meg, de akkor is igazságos és előzetes kártalanítás mellett."

A politikai és gazdasági diktatúrákban a magántulajdon sérelmére elkövetett jogtalanságok mély nyomokat hagytak az emberek tudatában, a tulajdon szentségének és sérthetetlenségének alapelvét az államhatalom semmibe vette. A tulajdonhoz való jog súlyos és sorozatos megsértésével az egyén gazdasági, egzisztenciális önállóságának és biztonságának legfontosabb garanciája sérült. /Dr. Kovács László/

3.4. Kisajátítás intézményének kialakulása Magyarországon

A kisajátítási jog magyarországi megjelenése szorosan kapcsolódik a gazdasági viszonyok fejlődéséhez, mely együtt járt az ipar és a kereskedelem fejlődésével, s ez szükségessé tette az úthálózat fejlesztését, mely némely esetekben szükségessé tette a magántulajdon igénybevételét, elvonását.

Az 1832-1836-os reformországgyűlésen született meg az 1836. évi XXVI. törvénycik, melynek. 6. §-a híd építéséhez lehetőséget biztosított a kisajátításra, kártalanítás ellenében.

A törvénycikk 6.§-a a majdani Lánchíd építését támogatta, melynek megvalósulását gróf Széchenyi István szorgalmazta. Főként azért, mert még nem volt állandó híd Buda és Pest között.

3.4.1. Az első átfogó kisajátítási jogszabály (1868. évi LV. törvénycikk)

Az 1867.-es kiegyezés kedvezően hatott a kapitalizmus kibontakozására, vagyis a fejlődésére, melynek következtében az úthálózat fejlesztése mellett, nagy intenzitású vasút fejlesztés is megindult, mely igen csak igényelt egy egységes jogszabályt a magán kézben lévő ingatlanok tulajdonának elvonásáról, a fejlődés érdekében.

Az első kisajátításról szóló jogszabály megalkotása az 1868. évi LV. törvénycikkkel valósult meg, mely mondhatjuk, hogy egy átfogó szabályozást takart. A 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, futóhomok meggátlására, hidak, kikötők építésére, távírdák felállítására, parti rakhelyek, parti raktárak készítésére, hadi erődítésekre szükségeseik.”

A kisajátítás tárgya csak ingatlan dolog lehetett. A kisajátítást valódi és teljes kártalanítás mellett alkalmazták. A kártalanítási összeg mennyiségének megállapításánál nemcsak a valósággal kisajátított ingatlannak értéke került számításba véve, hanem:

- „azon értékvesztés is, melyet az ingatlan megcsonkítás, részekre szakítás, vagy szolgálomakkal terheltetés által szenved;
- azon költségek, a melyek megkívánatnak arra, hogy a birtok, a melyből egy rész kisajátított, a kisajátítás előtt gyakorolt módon továbbra is használható legyen;
- azon költségtöbblet, a melyet a megmaradt birtokrészek a kisajátítás utáni használata, a kisajátítás előtti állapotban hasonlítva, igényel.”

A kártalanítási összeg a barátságos egyesség esetét kivéve, mindig szakértők véleménye alapján, a bíróság által került meghatározásra. E meghatározás alapjául a tiszta jövedelem, a helybeli árak, haszonbérek, és egyéb a közönséges adásvételnél számba vett körülmények szolgáltak alapul.

A kártalanítási eljárásról a Törvénycikk. 41. § -a úgy rendelkezett , hogy ”amennyiben a felek közt a kártalanítás iránti egyesség létre nem jött, azon törvényszék illetékes, a mely a kisajátítandó ingatlannak birtokbíróságát képezi.”

A 1868. évi LV. törvénycikk legfontosabb szabályai, hogy a tulajdon szerzésre kisajátítás útján jogosult volt minden olyan vállalat, mely közérdekűnek elismert célt valósított meg. A kártalanítás készpénzben történt, melynek alapját a tiszta jövedelem a helyi árak és a haszonbérek képezték.

3.4.2. 1881. évi XLI. törvénycikk

A 1870-es évek végén a gazdaságban bekövetkező robbanásszerű fejlődés olyan kisajátítási szabályozást kívánt, mely kiszélesíti a kisajátítási célok körét, ugyanakkor az eljárást meggyorsítja. Ezen igényeknek eleget téve került megalkotásra a kisajátításról szóló 1881. évi XLI. törvénycikk, melynek 1. §-a kimondta, hogy

„Kisajátításnak csak közérdekből és csak a következő esetekben van helye:

- *közutak és közhidak építésére;*
- *közhasználatra szolgáló gép- vagy lóerejű vasutak létesítésére;*
- *hajózásra, árvizek levezetésére vagy öntözésre szolgáló csatornák építésére;*
- *folyóvizek szabályozására;*
- *állóvizek és mocsarak lecsapolására, alagcsövezésekre és belvizek levezetésére;*
- *árvizek elleni védtöltések emelésére;*
- *közhasználatra szolgáló kikötők, parti rakhelyek (dock) és közraktárak építésére;*
- *futóhomok meggátolására;*
- *távírdák felállítására;*
- *hadi erődtítésekre;*
- *állami épületek és intézetek létesítésére és a szabadságvesztés-büntetés végrehajtására rendelt épületek és intézetek biztosságának eszközzésére;*
- *a fentebbi pontokban elősorolt vállalatok (munkálatok) nagyobbítására vagy célszerűbb berendezésére;*
- *mindazon esetekben, melyekben a kisajátítást külön törvény állapítja meg.”*

Ezen Törvénycikk is lehetővé tette ingatlanok tulajdonjogának megszerzését a vállalatok részére. Az 5. § szerint:

„A kisajátítási jogot minden egyes vállalat részére, - a mennyiben azt nem külön törvény adja meg, vagy a külön törvény másként nem intézkedik, - a közmunka - és közlekedési

minister engedélyezi. Olyan vállalatoknál vagy munkálatoknál, melyek létesítésére a fennálló törvények értelmében hatósági engedély vagy jóváhagyás kívántatik meg, a kisajátítási jog csak akkor engedélyezendő, ha az illető vállalat az erre hivatott hatóság által engedélyezettett, vagy ha az illető munkálatnak létesítése az arra illetékes hatóság által elhatározottat.”

A kisajátított ingatlan a Törvénycikk szerint tehermentesen került a kisajátítást kérő tulajdonába, de a tulajdonátszállás csak a telekkönyvi bejegyzéssel következett be, míg a tehermentesítés, a kártalanítási összeg kifizetésével történt.

A Törvénycikk alapján a kisajátítás tárgyát csak ingatlan dolog képezhette. A kisajátítást nem akadályozhatta, sem a kisajátítandó ingatlannak, sem a tulajdonosnak minősége. A kisajátítás által az ingatlannak tehermentes tulajdonjogát, vagy annak időleges használatát lehetett megszerezni.

A kisajátítás valódi és teljes kártalanítás mellett történhetett. A kisajátítás összege rendszerint készpénzben került megállapításra, de a Törvénycikk. 26. §-a alapján, már lehetőség volt részben vagy egészben a csere ingatlannal történő kárpótlásra is.

A Törvénycikk 66. §-a lehetővé tette az ingatlanok ideiglenes kisajátítását is, mely a tulajdonos beleegyezése nélkül 3 éven túl nem terjedhetett. Ha ezen határidő lejártát követően is szükség volt az ingatlanra, akkor a határidő lejárta előtt 6 hónappal kellett kezdeményezni az ingatlan végleges kisajátítását. Ha ez elmulasztásra kerül az igénybevevő végrehajtás terhe mellett köteles volt az ingatlant a tulajdonosnak birtokába bocsátani. Az ideiglenes kisajátítás következtében bekövetkező kártalanításról a Törvénycikk 74. §-a az alábbiak szerint rendelkezett:

„Az ideiglenesen kisajátított tárgyért, a kisajátítási egyezségnek vagy a határozatnak jogerőre emelkedésétől, avagy ha a birtokbavétel előbb történt volna, a birtokbavétel napjától kezdve, előleges félévi részletekben, haszonbér fizetendő, s azonfelül az ideiglenes kisajátítás megszűnte után, az illető tárgynál beállott értékcsökkenés is megtérítendő.”

Összefoglalva elmondható, hogy a 1881. évi XLI. törvénycikk legfontosabb szabályai, hogy a tulajdon szerzésre kisajátítás útján az állam és hatóság mellett, jogosult volt minden olyan vállalat, mely közérdekűnek elismert célt valósított meg. A kártalanítás többnyire készpénzben történt, melynek alapját a tiszta jövedelem a helyi árak és a haszonbérek képezték.

3.4.3. 1955. évi 23. törvényerejű-rendelet

A második világháborút követően Magyarországon új történelmi korszak kezdődött, mely a kapitalizmusból a szocializmusba történő átmenetel jellemezhető. Ennek következtében fokozatosan átalakult a gazdaság. A termelőeszközök állami úgynevezett társadalmi tulajdonba kerültek, átalakultak a tulajdonviszonyok és megkezdődtek az államosítások.

A fentiek tükrében került sor a már csaknem 75 éve hatályban lévő kisajátítási jogszabály - 1881. évi XLI. törvénycikk - szocialista alapokra történő átalakítására, mely három lépésben történt, egy törvényerejű rendelettel - 1955. évi 23. tvr. - egy kormányrendelettel - 56/1955. (VIII.31.) MT sz. r. - és egy miniszteri rendelettel - 17/1955. (X.5.) PM sz. r.

A törvényerejű rendelet szabályozta a kisajátítási jogcímeket, melyeknél előtérbe kerültek az ipari célok. A forgalmi célok megmaradtak, és meglehetősen nagy súllyal jelentkeztek a város és községrendezési, valamint kulturális célok. Jelentős változás az eddigi szabályozásokkal szemben, hogy kisajátítást kezdeményezni már csak az állam javára lehetett.

A kormányrendelet az államigazgatási eljárást szabályozta és a kártalanítás tekintetében a csereingatlannal történő kártalanítást helyezte előtérbe.

A pénzügyminiszteri rendelet a kártalanítás módját úgy szabályozta, hogy különbséget tett az egyes ingatlanfajták és építmények között.

A 1955. évi 23. tvr legfontosabb szabályai, hogy a tulajdon szerzésre kisajátítás útján csak az Állam volt jogosult. A kártalanítás elsősorban természetben történt, melynek alapját a hatóságilag megállapított ár képezte.

3.4.4. 1965. évi 15. törvényerejű-rendelet

Időközben néhány új, a kisajátítási joganyagot érintő jogszabály került megalkotásra pl a Polgári Törvénykönyv - 1959. évi IV. tv. -, amely beillesztette a kisajátítást a polgári jog rendszerébe, vagy az építésügyi - 1964. évi III. tv. - és a vízügyi törvény - 1964. évi IV. tv. - és főként az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. tv.

Ezen jogszabályokkal nem lehetett teljesen összhangba hozni a hatályos - 1955. évi 23. tvr - kisajátítási jogszabályt. Így szükségessé vált az újabb jogi szabályozás.

Az 1965. évi 15. számú törvényerejű rendelet létrehozta az ún. „tanácsi” azaz községi, járási megyei hatáskört, az eljárást illetően pedig az általános eljárási szabályokra utal, a jogcímeket pedig háromfelé bontja:

- Az **Állam** részére tág körben teszi lehetővé a kisajátítást a város és községrendezés, telekalakítás, lakásépítés, bányászat, közlekedés, posta és távközlés, energia továbbítására szolgáló vezeték és berendezés elhelyezése, vízgazdálkodás, honvédelem, kulturális és sportlétesítmény elhelyezése, műemlékvédelem, természetvédelem céljára.
- **Társadalmi szervezet** részére szűkebb a jogcímek köre és jellegük is eltér, esetükben a működéshez szükséges gazdasági, szociális, kulturális, üdültetési és sportlétesítmény, továbbá székház építése céljára van helye kisajátításnak.
- **Szövetkezet** részére pedig csak a tevékenységi körből kiválasztott néhány közérdekű célra lehet szó kisajátításról.

Az 1965. évi kodifikáció tehát ismét kiszélesítette a kisajátítás útján tulajdonszerzésre jogosultak körét, de most már a társadalmi tulajdon alapján. Az állam mellett jogosultságot szereztek a társadalmi szervezetek és szövetkezetek is. Egyértelműen kimondta, hogy a tulajdonjog az államigazgatási határozat jogerőre emelkedésével száll át.

Összefoglalva elmondható, hogy a 1965. évi 15. tvr legfontosabb szabályai, hogy a tulajdon szerzésre kisajátítás útján az Állam mellett a Társadalmi szervezetek és a

Szövetkezetek is jogosultak voltak. A kártalanítás elsősorban pénzben, másodsorban természetben történt, melynek alapját a hatóságilag megállapított ár képezte.

3.4.5. 1976. évi 24. törvényerejű-rendelet

1977. január 1.-én lépett hatályba a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr., mely 31 éven át volt hatályban. A törvényerejű rendelet célja, hogy az általa meghatározott közérdekű célra kisajátítás útján, kivételesen lehetővé tegye - *azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében* - nem állami tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonjogának megszerzését az állam vagy a helyi önkormányzat részére.

A Tvr-t a hatálybalépését követően többször módosították. Legjelentősebb módosítások a rendszerváltozást követően 1989 és 1992. között történtek. Ezen módosítások legfőbb célja volt, hogy megszüntessék az állami önkény lehetőségét.

Kisajátítással tulajdont csak az állam és helyi önkormányzat szerezhette. Nem szerezhette tulajdonjogot magánszemély, társadalmi szervezet, illetve szövetkezet. A jogszabály a kisajátítást kérőt és a tulajdonost először megegyezésre ösztönzi.

Tvr. 3. § (1) Az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem lehetséges.

Az adásvételi szerződés megkötését az alábbi feltételek fennállása esetén kellett meghiúsultnak tekinteni:

- A kisajátítást kérő ajánlatát a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított 30 napon belül nem fogadja el, illetőleg arra nem nyilatkozik; vagy
- a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye bizonytalan, illetőleg az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban; vagy
- tulajdonos lakóhelye, tartózkodási helye, illetőleg székhelye ismeretlen vagy az adásvételi ajánlat közlése a tulajdonos egyéb körülményei folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

Az ingatlan tulajdonost nem lehetett kötelezni az adásvételi szerződés aláírására, de ennek elmaradása nem akadályozhatta a közérdekű cél megvalósítását. A kisajátítást csak közérdekű cél megvalósítása esetében engedte a Tvr. a 4.§ (1) bekezdése tartalmazza a közérdekű célra történő kisajátítás jogcímét.

- állami vagy helyi önkormányzati szerv, valamint az e szervek működéséhez szükséges gazdasági, igazgatási, oktatási, közgyűjteményi, közművelődési, szociális és egészségügyi létesítmény elhelyezése;

- város- és községrendezés;
- állami vagy önkormányzati beruházásban megvalósuló tömbszerű vagy telepszerű lakóházépítés;
- bányászat;
- honvédelem;
- közlekedés;
- posta és távközlés;
- közcélú erőmű létesítése, a villamos energia továbbítására szolgáló vezeték és berendezés elhelyezése, ha a létesítés, illetőleg az elhelyezés másként nem biztosítható;
- vízgazdálkodás;
- a régészeti lelőhelyek és környezetük megóvása és feltárása;
- műemlékvédelem és természetvédelem, ha a védelem másként nem biztosítható;
- véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés;
- építési tilalom alatt álló ingatlan tulajdonjogának megszerzése;
- a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvény 17. §-ának (2) bekezdése alapján az egyház részére történő átadás;
- hőtermelő létesítmény és szolgáltatói hőközpont létesítése;
- hulladékgazdálkodási közszolgáltatási létesítmény elhelyezésére, ha az másképpen nem biztosítható, és az ingatlanra vonatkozó hatályos terület-, illetve településrendezési terv az ingatlant ezen terület-felhasználási egységbe sorolta;
- szénhidrogén-szállító, gázelosztó vezeték és tartozékainak létesítése, ha a létesítés másként nem biztosítható.

A Tvr. lehetőséget adott az ingatlan részleges kisajátítására is, abban az esetben, ha a visszamaradó ingatlan az eredeti céljára a továbbiakban is használható volt, a legkisebb beépíthető teleknagyságot elérte, illetve jog vagy foglalkozás gyakorlása nem vált lehetetlenné vagy költségesebbé. Ez esetben a visszamaradt ingatlanrészben bekövetkező értékcsökkenést is meg kellett téríteni a tulajdonos felé.

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

A kártalanítás csereingatlannal – felek egyezsége esetén -, pénzben vagy mindkettővel történhetett. A Tvr. részletesen szabályozta a kártalanítás módját, szabályait. Külön kitért a mezőgazdasági művelés alatt álló területek esetén történő kártalanítás rendezésére. A Kártalanítás mértéke a piaci értéken, azaz a helyben kialakult forgalmi értéken alapult. Ha a kisajátított épületben lévő lakást, vagy egyéb helyiséget a tulajdonos, bérlő, vagy egyéb használó használta, akkor forgalmi értéként a lakott értéket kellett figyelembe venni.

A forgalmi érték megállapításánál nem lehetett figyelmen kívül hagyni az ingatlan megközelíthetőségét, közművesítettségét, beépíthetőségét, illetve beépítettségét. A tulajdonoson kívül más jogosult - haszonbérlet, használó, haszonélvező - is érvényesíthette a kisajátítást kérővel szemben a kártalanítási igényét.

A 1976. évi 24. tvr. legfontosabb szabályai, hogy a tulajdon szerzésre kisajátítás útján csak az állam és a helyi önkormányzat számára nyílt lehetőség. A kisajátítás csak szigorúan szabályozott közérdekű célra történhetett, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett. A kártalanítás készpénzben és csereingatlannal történt.

3.4.6. 2007. CXXIII. törvény a kisajátításról

A Ptk. 177. §-a foglalkozik a kisajátítással:

177. § (1) Ingatlant kivételesen, közérdekből - törvényben megállapított esetekben, módon és célokra - lehet kisajátítani. A kisajátított ingatlanért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár.

(2) A kisajátítás részletes szabályairól külön törvény rendelkezik.

Annak ellenére, hogy a Ptk. 177. § (2) bekezdése törvényről szól, a kisajátítás részletes szabályait 2008. január 1.-ig nem törvény, hanem az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet és a végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet tartalmazta.

A kisajátítási törvény megalkotását nagy várakozás előzte meg, hiszen annak ellenére, hogy a kisajátítás a magántulajdont érintő rendelkezési jog legjelentősebb korlátja, szabályrendszerét és eljárásának menetét egy 1976. évi törvényerejű rendelet szabályozta.

Azonban, szerintem ez azt is jelenti, hogy 1976.-ban a törvényalkotóknak igen részletesen és körültekintően sikerült megalkotniuk ezen jogszabályt, hiszen ennek szabályrendszere, eljárásának menete körvonalazódik az új törvényben is, annak alapját és azt hiszem mondhatom, hogy annak szerves részét képezve, kiegészítve a jelenlegi elvárásokkal.

A kisajátításról szóló 2007. CXXIII. Tv. (továbbiakban Tv) egyik jelentős eltérése a Tvr-től, hogy az államon és a helyi önkormányzaton kívül harmadik személy is tulajdonjogot szerezhet kisajátítás útján, ha a Tv. 2. §-ban meghatározott közérdekű feladatot lát el, vagy akit a törvény az állam javára, saját nevében kisajátítást kérőként való eljárásra

kötelez. A Tv. kiszélesíti a közérdekű célok körét, melyekkel az ingatlan tulajdonjoga megszerezhető, s ezeket részletesen ki is fejt. A törvénybe beépítésre kerültek a közút céljára történő lejegyzés feltételei és újdonság, hogy a közigazgatási hivatal is kötelezheti a kisajátítási kérelem benyújtására azt, akinek az ingatlant terhelő, illetve javára bejegyzett jogok miatt az ingatlan tulajdonosa a használatban aránytalanul akadályoztatva van, s ez esetben az adásvételi szerződés nem jön létre.

3.5. A kisajátítás hatályos jogi szabályozása

3.5.1. Közérdekű célok és feltételek

A kisajátítás fogalmi elemeit vizsgálva láthatjuk, hogy első helyen továbbiakban is a közérdekűség áll, hiszen kisajátítani csak akkor lehet, ha valamely közérdekű cél megvalósul. A közérdekű célokat a törvényhozó az alábbiakban határozta meg. Ingatlant kisajátítani az alábbi célokra lehet:

- honvédelem;
- nemzetközi szerződés alapján megvalósuló terület csere
- terület és településrendezés
- kötelező állami, illetve önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezése
- közlekedési infrastruktúra fejlesztése
- energiatermelés
- energiaellátás
- bányászat
- elektronikus hírközlési szolgáltatás
- kulturális örökségvédelem
- természetvédelem
- vízgazdálkodás
- fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés
- építésügyi korlátozások felszámolása

- az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó vagy megszüntető közérdekű jogok, szolgáltatások miatti hátrányok megszüntetése.

Ha megvizsgáljuk a jogszabály által felsorolt közérdekű célokat, láthatjuk, hogy azok sokszor elvont fogalmak (honvédelem, terület és településrendezés, vízgazdálkodás, stb.). A kisajátítás célja azonban csak akkor valósul meg, ha az nemcsak általában, hanem konkrétan is közérdekű célt szolgál. A kisajátítási eljárásban a hatóságnak azon túl, hogy a kisajátítási kérelemben megjelölt cél a jogszabályban felsorolt közérdekű célok valamelyikének megfelel vagy sem, azt is vizsgálni kell, hogy a kért kisajátítás konkrétan is közérdekű-e.

A legáltalánosabb közérdekű célokat a teljesség igénye nélkül az alábbiakban ismertetem:

Honvédelem esetében akkor, ha az ingatlan kisajátítását a külön törvényben meghatározott esetben a feltételek fenn állása mellett igénylik és ez a honvédelmi feladatok ellátása érdekében szükséges.

Terület és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél a területrendezési tervben vagy helyi építési szabályzatban szerepel, a cél az érintett ingatlanok tulajdonosainak részéről nem valósítható meg.

A Magyar Köztársaság Alkotmánya biztosítja a tulajdon védelmét. A tulajdon védelme a tulajdon tartalmát kitevő egyes jogosítványoknak a védelmét is jelenti. Ezt hangsúlyozva ugyanakkor rá kell mutatni arra is, hogy jogilag szabályozott keretek között létrejött jogintézményekkel – például településrendezési eszközökkel – közérdekből sor kerülhet a tulajdon egyes jogosítványainak a korlátozására.

Az építési környezet alakítására és védelmére megalkotott 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) felhívja a figyelmet arra is, hogy a tulajdonjog gyakorlása bizonyos esetekben kötelezettségek teljesítésével jár együtt. Erre tekintettel a településrendezés körében lehetővé teszi azt, hogy a helyi építési szabályzat beépítetlen telekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapítson meg. Ezen rendelkezés célja közérdekű, hiszen tervszerű telekgazdálkodást, a beépítés helyes sorrendjét, a településképp előnyösebb kialakítását kívánja biztosítani. Erre tekintettel, ha a tulajdonos a

beépítési kötelezettségét nem teljesíti, úgy közérdekű cél megvalósítását akadályozza, ezért ilyen esetben az önkormányzat az ingatlan kisajátítását kérheti. Ugyanakkor a tulajdonos érdekében úgy rendelkezik, hogy ha az ingatlantulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, akkor - kérésére - az ingatlant ki kell sajátítani.

A tulajdon tartalmát korlátozhatja a településre vonatkozó szabályozási terv vagy helyi építési szabályzat akkor is, amikor meghatározott területre építési előírások elrendelésével az ingatlantulajdonos szándékától függetlenül lehetővé teszi – közérdekből – meghatározott építmények elhelyezését, illetőleg elrendelheti ingatlan meghatározott célra történő felhasználását. Természetesen akkor, ha az ingatlantulajdonos a rendezési tervben szereplő célt meg kívánja valósítani, úgy ennek érdekében nincs szükség külön hatósági intézkedésre. De ha az ingatlantulajdonos az építési szabályzatban vagy szabályozási tervbe foglalt közérdekű célt nem kívánja megvalósítani és az tőle nem várható el, ugyanakkor az előírás a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, ebben az esetben a tulajdonos követelheti a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított 3 éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

Közlekedési infrastruktúra - közút, vasút, repülőtér, híd, alagút, hajózási létesítmény - **fejlesztése**, mint közérdekű cél magába foglalja a közút létesítését, bővítését, vagy szabályozását is. E célból viszont csak akkor lehet ingatlant kisajátítani, ha ilyen célja igénybevételnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján nincs helye.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény úgy rendelkezik, hogy ha a helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv szerint a helyi közút létesítése, bővítése, vagy szabályozása az érintett tulajdonosok érdekében szükséges, az építésügyi hatóság az ingatlannak a helyi közút céljára szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül – a kisajátítási kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az illetékes települési önkormányzat javára igénybe veheti, és lejegyezheti, amihez az érdekeltek hozzájárulása nélkül.

Abban az esetben, ha az ingatlanak a helyi közút céljára szükséges részén építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni. A hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből következik, hogy az út lejegyzés feltételezi, hogy az érintett településnek legyen helyi építési szabályzata, illetve szabályozási terve, valamint azt is, hogy az út céljára szükséges épületrészen épület, vagy épületrész ne legyen. Amennyiben építési szabályzat, illetve szabályozási terv nincs, illetve a szükséges területen épület, vagy épületrész áll, a terület út céljára csak kisajátítási eljárás keretében biztosítható. A kártalanítás szempontjából azt szükséges kiemelni, hogy mind az igénybevétel, mind a kisajátítás esetén a tulajdonos részére a kisajátítási szabályok szerinti kártalanítás jár. Ez alól akkor van kivétel, ha a lejegyzésre az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, és az érdekeltek a kártalanítási igényükről lemondanak, mert ilyenkor a lejegyzésért kártalanítás nem jár.

Bányászati létesítmény elhelyezése céljára akkor lehet ingatlant kisajátítani, ha a kívánt cél bányaszolgálat alapításával nem érhető el. Bányászat céljára helye van kisajátításnak akkor is, ha a bányászati tevékenység vagy a bányászati létesítmények az ingatlan rendeltetésszerű használhatóságát megszüntették vagy súlyosan akadályozzák, továbbá, ha a bányavállalatnak az ingatlanra tartósan szüksége van.

Vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából, ha a vízkár elhárítás (árvíz, belvíz, aszály) célú vízi létesítmények megvalósítása, illetve közműves vízellátó és szennyvízkezelő és elvezető létesítmények megvalósítása. A vízügyi feladatok ellátásához szükséges jelek és létesítmények az ingatlan rendeltetésszerű használatát megszüntetik, vagy lényegesen akadályozzák, a tulajdonos kérheti az ingatlan kisajátítását.

A fenntartható erdőgazdálkodás, erdő, védőerdő telepítés, védőfásítás céljából, akkor van lehetőség kisajátításra, ha a tulajdonos olyan tevékenységet folytat, mely az erdő kipusztulását eredményezi vagy az erdőtelepítés (fásítás) a tulajdonos közreműködésével eredményesen nem valósítható meg, vagy aránytalanul nagy költséggel járna.

A törvényben meghatározott közérdekű céloktól eltérni nem lehet, ha a kisajátítást kérő más célt jelöl meg, akkor a kisajátítás nem valósulhat meg.

Ha a felek között nem jön létre az ingatlanra vonatkozóan az adásvétel, úgy a kisajátítási eljárást a kisajátítást kérő megindítja. A kisajátítási eljárást az ingatlan fekvése szerint illetékes regionális közigazgatási hivatal folytatja le. A közigazgatási hivatalok a régióközpontokban működnek. A közigazgatási hivatal köteles legelőször azt vizsgálni, hogy a megjelölt kisajátítási cél valóban közérdeket szolgál-e.

A kisajátítási eljárás során a mezőgazdasági földeket, valamint az erdőket fokozott védelemben kell részesíteni, mivel ezek az ingatlanok végesek, mással nem pótolhatók, nem helyettesíthetők. Ezért ezek kisajátítására csak akkor kerülhet sor, ha a mezőgazdasági művelésből történő kivonását engedélyezték. Természetvédelmi területet érintő kisajátításra irányuló kérelemhez csatolni kell a természetvédelmi hatóság hozzájárulását is, illetőleg régészeti jelentőségű földterület esetén a művelődési és közoktatási miniszter hozzájárulását is.

Kisajátításnak akkor van helye, ha:

- a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges vagy a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte,
- a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósításához több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna,
- az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján nem lehetséges.

Az adásvételi szerződés megkötését abban az esetben kell meghiúsultnak tekinteni, ha

- a kisajátítást kérő ajánlatát a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított 30 napon belül nem fogadja el, illetőleg arra nem nyilatkozik; vagy
- a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen, illetve az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban és azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, illetve bejegyzés alatt áll vagy

- a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, tartózkodási helye, illetőleg székhelye ismeretlen, illetve a kisajátítást kérő ajánlatának közlése részükre egyéb körülményeik folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

Az ingatlan megvásárlását, illetve kisajátítását a tulajdonos is kezdeményezheti, ha az ingatlan tulajdonjogát az azt terhelő korlátozás feljegyzése előtt szerezte meg, a közérdekű használati jog – vezetékjog, szolgalmi jog, stb. – az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti, vagy ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv valamely később megvalósítandó közérdekű célban határozta meg, mely megvalósítása a tulajdonostól nem várható el.

A kisajátítás a tulajdonos részéről a fentiek tekintetében akkor kérhető, ha a közérdekű cél jogosultjával az adásvétel tekintetében három éven belül nem tud megegyezni.

A kisajátítással az ingatlan az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonába kerül. Kisajátítással az önálló ingatlan tulajdonjogát lehet megszerezni. Nem lehet kisajátítás útján ingó dolog tulajdonjogát megszerezni, mint ahogy - a tulajdonjog érintetlenül hagyásával - az ingatlanra vonatkozó más jogot sem.

3.5.2. Részkisajátítás

A kisajátítás fogalmának meghatározásakor megállapításra került, hogy önálló ingatlant lehet kisajátítani. Azonban a Tv. 6. §-ban lehetőséget biztosít az ingatlan egy részének kisajátítására is.

A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy a kisajátítási cél megvalósításához gyakran az ingatlan egy része is elegendő. A kisajátítást kérőnek érdeke, hogy az ingatlannak csak a cél megvalósításához szükséges részét szerezze meg. Az esetek többségében a tulajdonos is azt kívánja, hogy a kisajátításhoz felesleges ingatlan továbbra is a birtokában maradjon. A tulajdonost viszont joggal sértheti az olyan kisajátítás, amikor a visszamaradt ingatlan eredeti rendeltetésére már nem használható.

A kisajátítást kérő és a tulajdonos érdekeinek összhangját teremti meg a Tv. akkor, amikor lehetővé teszi a részkisajátítást, de - bizonyos feltételek bekövetkezése esetén - a

tulajdonos részére biztosítja azt a jogot, hogy az egész ingatlanának a kisajátítását kérhesse. A tulajdonos a teljes ingatlanának a kisajátítását csak abban az esetben kérheti, ha az ingatlan egy részének kisajátítása következtében:

- ingatlan visszamaradó része a helyben előírt legkisebb teleknagyságot nem éri el,
- az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,
- az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,
- visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

Nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlannak olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz, az előírt legkisebb teleknagyságot eléri, illetőleg a jog vagy a foglalkozás gyakorlása számottevő költségtöbblet nélkül lehetővé válik. Az említett feltételeknek megfelelő terület elfogadása kötelező.

Az egész ingatlan kisajátítását a kisajátítási tárgyalás befejezéséig lehet kérni.

3.5.3. A kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok rendezése

Az állam, illetőleg az önkormányzat a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével az ingatlan tehermentes tulajdonjogát szerzi meg. A már kisajátított ingatlan ismételt kisajátítására nincs lehetőség.

Az állam, illetőleg az önkormányzat a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát ez a rendelkezés az egyszerűsített terv alapján hozott határozatra is vonatkozik, függetlenül attól, hogy a tulajdonos változását az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték-e /BH1994. 393/.

A kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével megszűnik a volt tulajdonos és a bérlő közötti jogviszony. A bérlőnek az ezt követő időben történő halála már nem hat ki a kettőjük jogviszonyára. A bérlő halála kizárólag a kisajátítást kérő és a bérlő közötti jogviszonyban hoz változást annyiban, hogy ha a bérlő halála után nem maradt olyan személy, aki a bérleti jogviszony folytatására jogosult, a kisajátítást kérőnek a cserelakás biztosítási kötelezettsége megszűnik /BH1985. 18/.

3.5.4. A kisajátított ingatlant terhelő jogok

A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról, és az ingatlanra feljegyzett tényekről. Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozó, más személyt megillető jogok és az ingatlanra bejegyzett tények az alábbi kivételekkel megszűnnek:

- telki szolgáalom,
- jogszabályon alapuló szolgáalom,
- vezetékjog és más használati jog,
- tulajdoni korlátozás.

Ezen terhekre külön intézkedéseket kell hozni az eljárást lezáró határozatban.

Ha a kártalanítás részben vagy egészben csereingatlannal történik, a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok a csereingatlanra szállnak át, ezek:

- a bérleti,
- a haszonbérleti,
- a haszonélvezeti jogot,
- a használat jogát csak a jogosult kérelmére kell a csereingatlanra átvinni;

Azonban a csereingatlanra nem vihető át:

- a telki szolgáalom,
- a jogszabályon alapuló szolgáalom,
- a vezetékjog és más használati jog,
- a tulajdoni korlátozás, valamint
- a lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jog.

A kisajátítási hatóságnak a határozatban rendelkezni kell arról, hogy a fentebb említett jogok és tulajdoni korlátozások megszűnnek-e, vagy a csereingatlanra átszállnak. A jogok átviteléről, átszállásáról szóló rendelkezéssel szemben - *a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül* – a bírósághoz keresetet lehet benyújtani.

Ha a bérleti, haszonbérleti, haszonélvezeti jog, illetőleg a használat jogának átvitelét a csereingatlanra, az erre jogosult - legkésőbb a tárgyalás befejezéséig - nem kéri, a jog megszűnik és a volt jogosult részére kártalanítás jár. Erre a jogosultat a tárgyaláson figyelmeztetni kell.

A bérlő és a haszonbérlő az ingatlan egy részének kisajátítása esetében a jogviszony megszűntetését vagy a bér - *egyéb ellenérték* - mérséklését kezdeményezheti; az ügyfelek között ezzel kapcsolatban keletkezett vitában a bíróság dönt.

3.5.5. A jogok megszűnése

Természetes, hogy az e címen történő kártalanítás nem foglalja magába a megszűnt tulajdonjogért járó kártalanítást. Itt azokról a jogokról van szó, amelyek ún. harmadik személyt illetnek meg a kisajátított ingatlanon.

Az ingatlant terhelő és harmadik személyt megillető jogok sorsa a kisajátítás következtében az lehet, hogy:

- fennmaradnak továbbra is,
- átszállnak a csereingatlanra,
- megszűnnek.

Amennyiben a jog a kisajátítást követően fennmarad, kártérítésre nem kerül sor. Ha a csereingatlanra átszáll, úgy azt természetbeni kártalanításnak is tekinthetjük.

A Tv. a kártérítés megállapításának részletes szabályait nem tartalmazza. Ennek oka, hogy nem képzelhető el olyan szabályozás, amely minden lehető jog értékét egyértelműen meg tudná határozni. A kialakult gyakorlat szerint a megszűnt jog értékét az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével kell meghatározni. Különösen figyelembe kell venni a joggal terhelt ingatlan jellegét, a jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit és a jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

Csak az említett és az értékelés szempontjából jelentős egyéb tények mérlegelése után lehet megalapozott döntést hozni a jog megszűnése címén a jogosultat megillető kártalanításról.

A harmadik személyt megillető jogok megszűnése kapcsán a Tv. kizárja a telekért, illetve a földért a kártalanítást, a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó esetében. Ennek az az oka, hogy ha a földhöz vagy a telekhez ingyen jutott a jogosult, akkor az ellenérték nélkül megszerzett jog elvonása nem okoz kárt. Ha a jogosult olyan munkát

végzett, melynek következtében a telek vagy a föld értéke növekedett, úgy részére az értéknövelő munkák ellenértékét meg kell téríteni.

Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén - ha a tulajdonos pénzbeli kártalanításban részesült – a megszűnt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményének mérlegelésével kell meghatározni. Ennek során különösen figyelembe kell venni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegét, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását /BH1983. 405/.

3.5.6. Értékveszteség megállapítása

A kisajátítás értékveszteséget is okozhat az ingatlanban. Amit meg kell téríteni. Eseteit kimerítően a jogszabály nem határozza meg. Úgy fogalmaz, hogy kisajátítással kapcsolatos értékveszteséggént meg kell téríteni különösen:

- mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termelésének értékét,
- erdő esetében a lábon álló faállomány értékét,
- az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamarad ingatlanrész értékének csökkenését.

A mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlannál a folyó gazdasági év várható termésének kiesése folytán felmerült kár megtérítését jelenti. A folyó gazdasági éven túlmenően a következő évre nincs helye kártalanításnak. A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

Akkor, amikor a visszamaradt ingatlan értéke és a kisajátított részért kapott kártalanítás együttes összege nem éri el az ingatlan kisajátítás előtti értékét. Ennek megfelelően az eljárás során a kártalanítás szabályainak alkalmazásával meg kell határozni az ingatlan kisajátítás előtti értékét, majd a visszamaradt, illetve a kisajátított ingatlanrész értékét. Ha

az ingatlan kisajátítás előtti értéke nagyobb, mint a kisajátított és visszamaradt ingatlan együttes értéke, a különbséget értékvesztés címén meg kell téríteni.

A kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

- a mező és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét,
- a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bére közötti ötévi különbözetet, továbbá
- az egyéb indokolt és igazolt költségeket.

A kisajátítást kérő csak a kisajátítással okozati összefüggésben felmerült, gazdaságilag és jogilag indokolt költségeket köteles megtéríteni. A tulajdonos nem támaszthat jogszerű igényt a kisajátítást kérővel szemben azon a címen, hogy lakás-használatbavételi díjat kellett fizetnie, ha erre azért került sor, mert a kisajátított ingatlanban levő lakásánál nagyobb cserelakást kapott.

Kisajátítással kapcsolatos költségeken azokat a költségeket kell érteni, amelyek a kisajátítás ténye folytán a kisajátított ingatlannal, annak használatával és az ingatlanon folytatott tevékenységgel összefüggésben merülnek fel. A kisajátított ingatlan helyett vásárolt ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés elkészítésének ügyvédi munkadíja és a megvásárolt ingatlanra vonatkozó tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárási illeték nem vonható a kisajátítással kapcsolatos költségek említett körébe.

3.5.7. A Kártalanítás

A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját, joga megszűnéséért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás illeti meg. A kártalanítást csereingatlannal, pénzben vagy mindkettővel történhet. A lényeg, hogy a tulajdonos ne kerüljön hátrányosabb helyzetbe, mint a kisajátítást megelőzően.

A kisajátítással járó értékvesztést és költséget, ha jogszabály kivételt nem tesz, meg kell téríteni. Költségeken, a kisajátítás következtében, azzal okozati összefüggésben

felmerült olyan kiadásokat kell érteni, amelyek a kártalanításra jogosultnál a kisajátítás által okozott hátrányok kiküszöbölése végett merültek fel. A kártalanítási összeg a közigazgatási határozat jogerőre emelkedését követő napon nyomban esedékes.

Kártalanításra mindenki jogosult, akinek a kisajátított ingatlannal kapcsolatos jogát a kisajátítás hátrányosan érinti. Tehát nem csak a tulajdonos, hanem például, akinek az ingatlanon bérleti, használati vagy haszonélvezeti joga áll fenn

A kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni. Ha az ingatlan valós forgalmi értékét nem lehet megállapítani, akkor az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát – közművesítés lehetőségét – földrajzi és gazdasági adottságokat, termőföld esetén annak művelési ágát, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A kisajátított ingatlan lakott értékét elsősorban hasonló adottságú, összehasonlításra alkalmas, lakott ingatlanok forgalmi adataival összehasonlítva kell megállapítani. Ha lakott ingatlanra vonatkozó megfelelő összehasonlító adatok nem szerezhetők be, a lakott érték megállapításánál az ingatlan beköltözhető értékéből kell kiindulni. Ebben az esetben azt, hogy a lakottság az ingatlan beköltözhető értékét mennyiben csökkenti, az ingatlanforgalomban kialakult szempontok és arányok körütekintő értékelésével kell meghatározni /BH1984. 399/.

Az ingatlan-nyilvántartásba különállóként bejegyzett kisajátított ingatlanokat külön-külön kell értékelni akkor is, ha azokat a tulajdonos egységesen hasznosította /BH1983. 115/.

Közös tulajdonban levő, de a tulajdonostársak által megosztottan használt ingatlan kisajátítása esetén a kártalanítási összeg meghatározásánál az egyes tulajdonostársak által kizárólagosan birtokolt ingatlanrészek tulajdonságait, az értékelésük szempontjából jelentős tényezőket az ingatlanrészek szerint elkülönítetten kell vizsgálni, de az egész ingatlanra egységesen jellemző tényezőket is figyelembe kell venni /BH1982. 283/.

Kártalanításként a kisajátított ingatlan (épület) értéke, nem pedig a helyette létesítendő épület újraelőállítási költsége jár a volt tulajdonos részére /BH1979. 316/.

A kisajátított telek értékének megállapításánál a beépítési lehetőség szempontjából figyelembe kell venni az építési tilalmat és korlátozást is, kivéve, ha azt a kisajátítási cél megvalósítása érdekében rendelték el /BH1979. 361/.

A kisajátított ingatlan értékének megállapítása során figyelembe kell venni az évelőnövényzet értékét is /BH1979. 112/.

Részkisajátítás esetén, értékvesztesség címén a visszamaradt ingatlanrész értékcsökkenésének csak az a része ítéltető meg, amely a részkisajátítás okszerű következménye. Részkisajátítás esetén az értékvesztesség megállapításánál meg kell határozni az egész ingatlan és külön a visszamaradt ingatlanrész forgalmi értékét is. A forgalmi érték meghatározása csak összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok alapján történhet /BH1979. 288/.

Telek kisajátítása esetén a kártalanítási összeg meghatározásánál kiemelkedő jelentősége van a rendeltetésnek és a beépítési lehetőségnek. A beépített ingatlan értéke nem szükségszerűen azonos az ingatlan alkotórészei (telek, lakóház, egyéb építmények stb.) értékének összegével. Az ingatlan, mint egységes egész értéke az alkotó részek arányosságától, elhelyezkedésének rendjétől, használhatóságától, egymással való összefüggésének szempontjaitól függően alakul /BH1979. 64/.

A kisajátított telek értékét valamennyi tényező gondos mérlegelésével kell megállapítani. A kártalanításnál figyelembe kell venni a hosszabb idő - legfeljebb öt év - alatt szélesebb körben kialakult forgalmi értéket is, amelyet megfelelő számú, az értéket befolyásoló tényezők szempontjából hasonló vagy hasonlítható, pontosan megjelölt ingatlanok forgalmi adatai alapján lehet megállapítani /BH1978. 474/.

A hosszabb idő alatt szélesebb körben kialakult forgalmi értéket az azt befolyásoló tényezők szempontjából összehasonlításra alkalmas ingatlanok konkrét forgalmi adatai alapján kell megállapítani /BH1978. 379/.

Kisajátítás esetében a beépített ingatlan értékét a telek és az épület együttes értékére tekintettel kell megállapítani. Ez vonatkozik a lakottság miatti értékcsökkenés figyelembe vételére is /BH1978. 244/.

Nem jár kártalanítás az ingatlanra feljegyzett tények megszűnéséért és az olyan épületért, amelynél az építést vagy fennmaradást engedélyező határozat a későbbi lebontás esetére a kártalanítást kizárta, illetőleg amelynek a tulajdonos költségére való lebontását az építésügyi hatóság elrendelte.

Ha a kisajátítást kérő a kisajátított épületre vagy annak tartozékaira, építményekre, építményrészekre nem tart igényt, a tulajdonos azokat is lebontathatja, és anyagukat elviheti. A bontás anyagának és tartozékoknak bontási költségekkel csökkentett értékét a kártalanítás összegéből le kell vonni.

A kisajátítás kérőnek legkésőbb a tárgyaláson nyilatkoznia kell arról, hogy az épületre és annak tartozékaira igényt tart-e, ha nem, akkor a tulajdonosnak kell nyilatkoznia, hogy azokat lebontja és elszállítja vagy kártalanításra tart-e igényt.

Ha a kisajátítás következtében a faállomány vagy más élő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti. Ebben az esetben a faanyag - más élő növényzet - értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

Csereingatlanlall történhet a kártalanítás, ha abban a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyezik. Ha a csereingatlan értéke nagyobb, mint a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás, a különbözetet a tulajdonos köteles megfizetni. A különbözet megfizetése alól - jogszabályban meghatározott esetekben és mértékben - mentesítés, továbbá fizetési kedvezmény adható. Ha a csereingatlan értéke kisebb a kisajátított ingatlanért járó kártalanításnál, a tulajdonos részére a különbözetnek megfelelő pénzbeli kártalanítás jár.

A kisajátított ingatlanért járó kártalanítás a tulajdonost illeti meg. A kötelmi jogosult érvényesítheti a kisajátítást kérővel szemben a még ki nem fizetett, vagy az államigazgatási határozatban megállapított összeget meghaladó kártalanítási igényét. Ez utóbbi esetben azonban az igény érvényesítésének az is feltétele, hogy a tulajdonos a kötelmi jogosultnak az ingatlanra vonatkozó igényeit elismerje. Kisajátítási kártalanítással kapcsolatban a kötelmi jogosultnak az ingatlanra vonatkozó tulajdoni igényét a bíróság csak akkor veheti figyelembe, ha azt a tulajdonos elismeri.

A kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnése miatt keletkezett kárt, illetőleg a megszűnt jogok értékét a jogosult részére meg kell téríteni. A földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a telekért, illetőleg a földért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. A kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A kisajátított épületben lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség használója részére a kisajátítást kérő köteles megfelelő cserelakást biztosítani. A cserelakás megfelelőségének megállapításánál a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A cserehelyiség akkor megfelelő, ha a tevékenység hasonló körülmények között történő folytatására alkalmas.

3.5.8. A kártalanítás teljesítésének határideje

A kártalanítás megfizetésére főszabály szerint a kisajátítást kérő állam és a helyi önkormányzat köteles.

A kártalanítás összegét egy összegben kell megfizetni a kártalanításra jogosult számláját vezető pénzintézet útján. A kártalanítási összeg a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével esedékes, ettől az időponttól jár a késedelmi kamat is a jogosult részére. Ha a kisajátítani kért ingatlan birtokba adása a határozat jogerőre emelkedése előtt történt, akkor a késedelmin kamat a birtokbaadás napjától jár.

A kártalanítás összegét bírósági letétbe kell helyezni, ha:

- a kártalanításra jogosult személye bizonytalan, vagy
- a kártalanítás összegét nem veszi át,
- a kártalanításra jogosultak között, a jogosultság vagy az összeg felosztása közötti kérdésben vita van és ennek eldöntése végett bírósághoz fordultak,
- az ingatlant terhelő valamely követelés vitás,
- sorrendi tárgyalás tartása szükséges,
- kártalanításra jogosult lakóhelye (székhelye) ismeretlen.

3.5.9. A kártalanításra jogosultak köre

A kártalanításra jogosultak mindazok, akiknek a kisajátított ingatlannal kapcsolatos bármilyen jogát a kisajátítás hátrányosan érinti. A kártalanításra jogosultak körére a Tv. egyértelmű rendelkezést tartalmaz. Az ingatlanért és az értékvesztéséért a kártalanítás a tulajdonosnak jár. A jogok megszűnésének ellenértéke a jog jogosultjait illeti meg. Egyéb költségek címén mind a tulajdonos, mind a kisajátított ingatlanon fennálló jogok jogosultjai részesülhetnek kártalanításban.

Legszélesebb a kártalanítási jogosultsága a tulajdonosnak. A tulajdonos részére kártalanítás járhat az ingatlanért, az értékvesztéséért, és egyéb költségeikért. Egyértelműen meg kell határozni ezért, hogy a kisajátítási eljárásban ki a tulajdonos. Erre vonatkozó választ egyrészt a polgári jog szabályai, másrészt az ingatlan-nyilvántartás adatai adják meg. Ha valaki átruházás útján szerezte az ingatlant, a tulajdonos személyének megállapításához az ingatlan-nyilvántartás adatai az irányadóak (adásvétel, csere, ajándék, stb.).

Ingatlan tulajdonjoga megszerezhető ingatlan-nyilvántartáson kívül is. Ezen eseteknél leggyakrabban a jogszabály erejénél fogva következik be a tulajdonosváltás (öröklés, házassági vagyonközösség, elbirtoklás, stb.). Az ingatlan-nyilvántartáson kívül a tulajdonos bármely hitelt érdemlő okirattal - hagyatékátadó végzés, bírósági, hatósági határozat, házassági anyakönyvi kivonat, stb.- bizonyítja a tulajdonjogát.

A kisajátítási eljárásban is - *az elmondottaknak megfelelően* - tulajdonosnak azt kell tekinteni, akit az ingatlan-nyilvántartás tulajdonosként feltüntet, illetve aki hitelt érdemlő okirattal ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot igazol.

Ha a tulajdonos személyét az eljárás során kétséget kizáróan nem sikerült megállapítani, a kisajátítási hatóság az eljárást - *a kártalanítás kérdésében* - a tulajdoni per befejezéséig felfüggeszti, vagy a megállapított kártalanítási összeget bírósági letétbe helyezi.

Ha az ingatlan közös tulajdonban áll, a kártalanításra a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában jogosultak. Abban az esetben, ha a közös tulajdonban lévő, de a tulajdonostársak által megosztottan használt ingatlant sajátítanak ki, a kártalanítási összeg meghatározásánál az egyes tulajdonostársak által kizárólagosan használt ingatlanrészek tulajdonságait, az értékelésük szempontjából jelentős tényezőket az ingatlanrészek szerint

elkülönítetten kell vizsgálni, de az egész ingatlanra egységesen jellemző tényezőket ebben az esetben is figyelembe kell venni.

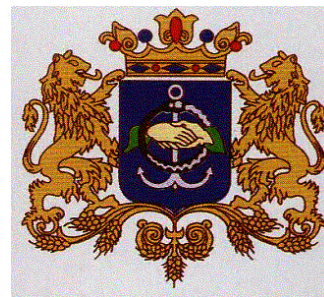
A kisajátítás jogi szabályozását a 2008. január 1.-től hatályos 2007. CXXIII. törvény alapján ismertetem.

Szakdolgozatom 6. fejezetében egy konkrét példán keresztül (Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan részleges kisajátítása) is be kívánom mutatni a kisajátítási eljárás menetét. Mivel az eljárás megindításakor - 2007. április - a kisajátítási törvény még nem volt hatályban a Közigazgatási Hivatal eljárását az 1976. évi 24. tvr. alapján folytatta, illetve folytatja.

4. SÁRBOGÁRD JELENLEGI CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSÉNEK ISMERTETÉSE

4.1. Sárbogárd város rövid története

Sárbogárd város Fejér megye déli részén a Mezőföld tájegység közepén fekszik. Székesfehérvártól mintegy 40 km-re, Dunaújvárostól kb. 25 km-távolságra. Közigazgatási területe: 18 934 ha, melyből 1073 ha belterület, 303 ha zártkert és 17 558 ha külterület. Megközelíthető a 63-as országos főúton. A város lakossága jelenleg mintegy 13.700



fő. Ipára jelentéktelen, elsősorban mezőgazdasági település. A lakosságnak munkalehetőséget főként Székesfehérvár, illetve Dunaújváros ipari üzemei adnak.

Sárbogárd a középkorban a közutak egyik csomópontjában feküdt. Itt keresztezték egymást fontos kereskedelmi utak. Ebben a helységben találkoztak északról dél felé, továbbá a dunai kikötőkből az ország nyugati része felé rányúló utak, melyek Zágráb, illetve Graz felé vezettek. A Földvár – Bogárd - Enying közötti utat, Söhordó útnak is nevezték, ami egymaga is jelzi az útnak fontos kereskedelmi jellegét. A Sárvízen itt volt átkelési lehetőség és ez, abban az időben, amikor a Sárvíz még szabálytalan, rendkívül fontos tényező. A vízi és szárazföldi közlekedést 1882-ben kiegészítette a vasút, amely modern áruszállítást tett lehetővé és Sárbogárdot és környékét bekapcsolta a hazai, valamint a nemzetközi kereskedelembe is.

A másik tényező a helység fejlődésében a nagy és középbirtok fejlődése volt, a gazdaságok a kiváló természeti adottságokat ki tudták használni, és viszonylag kevesebb erőfeszítéssel nagyobb eredményeket tudtak elérni. A kiemelkedő mezőgazdasági termeléshez szükséges kiváló talaj, az átlagosnál jobb csapadékeloszlás, a napsütésórák magasabb aránya befolyásolták a termelési eredményeket. A nagybirtok a maga termelő egységeit majorszerűen építette ki, s ez a termelést és az irányítást is koncentrált. A majorok az országút mellett épültek ki. A birtokosok ezeket a termelő egységeket a kereskedelmi út mellett létesítették, de ide építették a nemesi kúriákat is. A majorokat az országút mentén a zsellérek házai kötötték össze. Így jött létre tulajdonképpen egy

összefüggő település rendszer Bogárdon, amely a jelenlegi városnak teremtette meg az alapját. Amikor az országút melletti telkeket beépítették, akkor nyitották meg az országúttal párhuzamos és merőleges utcákat.

A fejlődés lendítésében további tényező volt, amikor a helységet kijelölték regionális közigazgatási központtá. Sárbogárd 1854-ben járási (korábbi közigazgatási egység) székhely lett. Az ide telepített járási hivatalok: a szolgabíróság, a járásbíróság, az adóhivatal, a pénzügyőrség, a csendőrszakasz parancsnokság, mindenképpen meghatározó tényezők a fejlődésben, mert funkcionalitásuknál fogva is előre vitték a települést. Kiterjedtebbé vált a kézműipar, a kiskereskedelem, a szolgáltatás, és igyekezett a községi vezetés az oktatási viszonyokat is korszerűsíteni. Ezen keresztül bizonyos oktatási centrum jellege is megteremtődött. Egyházkormányzati értelemben Sárbogárd a környék településeinek ugyancsak a központja volt. Megtalálható volt itt a katolikus, az evangélikus és a református egyház is a maga intézményeivel.

A 20. század második harmadától tovább erősödtek a nagyközségben az urbanizációs viszonyok, egyes részein határozottan városias viszonyok uralkodtak. Persze a történelmi fejlődés mély nyomokat hagyott a település egészén, és még az 1960-as években is az átutazó, egy falumag nélküli hosszan elnyúló, hiányos infrastruktúrával rendelkező – *gazdaság és szegénység ellentéteivel küszködő* – település képét látta maga előtt. Sárbogárd, Sárszentmiklós és Alsótöbörzsök egyesítésével, Pusztagecs csatlakozásával a lakosság létszáma ugyan gyorsan emelkedett, de az infrastruktúra mérőszámai gyengültek.

Az Elnöki Tanács 37/1985 számú határozatával 1986. január 1-től, Sárbogárd városi jogú nagyközséget, várossá nyilvánította.

4.2 A belterületi vízrendezés oka, szükségessége

Sárbogárd Város Önkormányzata a közelmúltban az átlagosnál nagyobb csapadék mennyiséggel járó időjárások miatt és a bekövetkezett károk, illetve a vízelvezetés területén felmerült gondok, továbbá a szükségszerű mentesítés során szerzett tapasztalatok alapján a város belterületi felszíni vízrendezését határozta el.

Mivel a mezőföld térségében nagyobb esőzések gyors hóolvadások fordulnak elő, így a város belterületére igen nagy védekezési, kárelhárítási feladatok hárulnak. A kislóki dombrészen, külterületen elszivárgott vizek Sárbogárd mély fekvése miatt a belterületen magas talajvízállást okoznak. A földalapú vízelvezető árkok kezelhetősége következtében, folyamatos „havária” beavatkozások szükségesek a jelen helyzetben, melyekre példa 1999 és 2000 években igen magas állami, önkormányzati és közösségi vállalással megoldott védekezés.

1999.-ben és 2000.-ben, olyan nagymennyiségű csapadék hullott rövid idő alatt a városra, hogy a csapadékvíz elvezetését a vízelvezető rendszerek nem bírták, több helyen egész városrészeket lepett el a belvíz, mely nem egy helyen a szennyvízcsatornát is kiöntötte. Több mint 15 ház vált lakhatatlanná, életveszélyessé.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete 2006-2010 közötti ciklusprogramjában és annak koncepciójában fontos jelentőséget tulajdonít az esetlegesen bekövetkező belvizeket és katasztrófákat megelőző belterületi vízrendezésnek, mely kötelezően ellátandó önkormányzati feladat.

A belterületi csapadékvízgyűjtő hálózatot Sárbogárd Város Önkormányzata üzemelteti. Sárbogárd egyes városrészei a földrajzi adottságokból adódóan helyenként lefolyástalanok, ezért a múltban nyíltárkos csapadék vízelvezetést valósítottak meg. A 20. század második felében a nyíltárkok nagy helyszükséglete miatt a forgalmas, illetve a sűrűn lakott területeken (pl. belváros), zárt csapadékvíz-elvezetőket építettek ki, ahol víznyelőrácson keresztül jut a csapadékvíz a csatornába. A csapadékvíz a helyi lejtésvizonyoknak megfelelően jut a gyűjtőhálózatba.

4.3. A város főbb vízelvezetői

Sárbogárd belterületének keleti oldalán húzódik a Keleti csatorna, amely a környező településrész árcai által összegyűjtött csapadékvizet vezeti a Töbörzsöki árokba. Az Ady Endre út a várost átszelő 63-as főút városi szakasza, itt a csapadékvíz elvezetés zárt elvezetőkön a terepviszonyoknak megfelelően négy szakaszon történik. Ezekből a csatornákból összegyűjtött csapadékvíz a város nyugati részén lévő nyílt árokba kerül, ami a Tinódi árokba vezeti azt. Az alsótöbörzsöki és a város északi részén képződő

csapadékvizeket kisebb, egymástól független árkok vezetik a Töbörzsöki, illetve a Tinódi árokba. A sárszentmiklósi városrész keleti területén a Papföldi árok gyűjti össze a csapadékvizeket, melynek befogadója az Útmenti árok. Sárszentmiklós észak-nyugati részén a Glóbusz árok vezeti le a csapadékvizeket a Szőlők alatti árokba. A rétszilasi városrész csapadékvizeinek befogadója a Rétszilasi árok.

A város belterületének csapadékvizeit befogadó vízfolyások - Lóki patak a Körtvélyesi árok, a Tinódi árok, a Töbörzsöki árok, a Hardi ér, a Malom csatorna, a Nádor csatorna - a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében vannak. Ezen vízfolyások végső befogadója a Sió, így a vízjárást nagymértékben befolyásolják a helyi csapadékvízviszonyok a gyűjtő árkok vízzsámlik és azok állapota.

4.4. A csapadékvíz-elvezető hálózat jelenlegi helyzete

A viszonylag száraz, illetve átlagos csapadékmennyiségű évek, évtizedek után világossá vált, hogy elkerülhetetlen a vízelvezető rendszerek felújítása, korszerűsítése, hiszen a csapadékvíz elvezető árkokat nagyon sok helyen betemették, belterületen éppúgy, mint külterületen. A rendszerváltást követően az állami mezőgazdasági szövetkezetek és az úgynevezett TSz-ek fokozatosan megszűntek, így a külterületi árkok „gazdátlanul” maradtak. A mezőgazdasági művelés során teljes árokszakaszok kerültek elszántásra vagy elhanyagolttá váltak. Ez azért komoly probléma, mert ezek az árkok szerves részei a belterületi árokrendszernek, hiszen ezeken keresztül jut el a csapadékvíz az állami levezető csatornába. Szerencsére 2001-ben újjá alakult a Sárréti Vízi Társulat, mely a külterületi vízelvezető árkokat fokozatosan rendbe tette és azóta is rendszeresen kezeli. Ennek köszönhető, hogy az elmúlt években már nem okozott akkora problémát a csapadékosabb időjárás. A belterületi szakaszokon azonban vannak problémák az árkok lejtésével, műszaki állapotával az engedély nélkül létesített, nem megfelelő szinten elhelyezett. „különféle” keresztmetszetű, kapubeajtók alatt elhelyezett átereszekkel.

Sárbogárdon még nagymértékben találhatók olyan épületek, építmények, amelyek a régi építési technológia szerint épültek - alapozás és a falazat tekintetében -, melyeket nagymértékben rongál a belterületre jutó felszíni víz. Amennyiben a csapadékvizek elvezetésre kerülnek az ezek által okozott kártételek is megszűnnének, illetve

csökkennének a város területén, így a lakosság biztonság érzete is nagymértékben nőne. Az érintett területeken a belvizes időszak bekövetkeztével több helyen a kiskertekből, lakó ingatlanokról jelen helyzetben csak nagyon nehezen lehet levezetni a belvizeket, melyek így művelhetetlenné, illetve a lakóingatlanokat veszélyeztetetté teszik. A belterületi felszíni vízrendezés megvalósítása ezen helyzetet nagymértékben javítaná, illetve nagyobb esőzések esetén, nem eredményezne veszélyhelyzetet. A településkép a vízrendezés megvalósulása esetén szintén javulhat, hiszen a kiépített, mederelemmel burkolt árkok városiasabb képet nyújtanának, illetve az úthálózat is fenntarthatóbbá válna.

A belterületi felszíni vízrendezési terv alapján az érintett összterületet tekintve egy-két eset kivételével már meglévő vízelvezető rendszerekről van szó. Az újonnan épülő vízelvezető árkok, csatornák túlnyomó része az utcákban, illetve közterületeken, egyéb önkormányzati tulajdonú ingatlanokon valósulna meg.

A magánterületeken haladó árkok egy része jelenleg nincs feltüntetve a földhivatali alaptérképen, illetve az ingatlan-nyilvántartásban, ezért az önkormányzat ezen hiányosságokat mindenképpen be kívánja pótolni a vízjogi üzemelési engedély megadását követően.

5. KISAJÁTÍTÁS SZEREPE, ELJÁRÁSÁNAK MENETE A TERÜLETRENDEZÉSBEN, EZEN BELÜL A VÍZRENDEZÉSBEN. A KISAJÁTÍTÁSI TERV

5.1. A kisajátítási eljárás

5.1.1. A kisajátítás hatásköri és eljárási szabályai

A kisajátítási eljárásra a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvény (továbbiakban Ket) rendelkezéseit kell alkalmazni a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII törvényben (továbbiakban Tv.) foglalt eltérésekkel.

A hatáskör tárgyi, az illetékesség területi munkamegosztást jelent, s ennek figyelembevételével határozza meg, hogy adott ügyben melyik szervnek van eljárási jogosultsága, illetve kötelezettsége. A kisajátításról szóló Tv. rendelkezése szerint a kisajátítási eljárást az ingatlan fekvése szerint illetékes közigazgatási hivatal folytatja le.

Az azonos célra irányuló, több ingatlant érintő kisajátítási kérelmet a közigazgatási hivatal egy eljárásban - egy határozattal - köteles elbírálni.

Hivatalból való megindításra, illetve folytatásra nincs lehetőség. Az általános eljárási szabályok szerint a kérelmet írásban és szóban egyaránt elő lehet terjeszteni. Ehhez képest azonban eltérést jelent, hogy a kisajátítási kérelmet szóban nem lehet előterjeszteni, ugyanis a Tv. kötelezően előírja a csatolandó mellékleteket.

A közigazgatási hivatal a kérelem alapján köteles elbírálni, hogy a kisajátítás közérdeket szolgál-e, a közérdekű célt a kisajátítani kért ingatlanokon célszerű-e megvalósítani, s fennállnak-e a kisajátítás egyéb feltételei. E feltételek hiányában a kérelmet el kell utasítani.

Amennyiben a kérelemből, illetve annak mellékletéből a kisajátítás alaki és érdemi feltételeinek meglétét nem lehet megállapítani, a hatóság a kisajátítást kérőt - *határidő megjelölésével* - hiánypótlásra hívja fel. Ha a kisajátítást kérő a hiánypótlást határidőre

nem teljesíti, vagy a kisajátítás alaki és érdemi feltételeit megnyugtatóan továbbra sem tudja igazolni, akkor a kérelmet a hatóság - határozattal - elutasítja.

A kisajátítási eljárásban ügyfél:

- a kisajátítást kérő,
- az állam, illetve az önkormányzat tulajdonszerzésével járó, harmadik személy által indított eljárásban az állami tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet, illetve a kisajátítással tulajdont szerző önkormányzat,
- kártalanításra jogosult tulajdonos, vagyonkezelő,
- mindaz az ingatlan-nyilvántartásból kitűnő egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti, ideértve az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett, de már széljegyzetként már feltüntetett jogszerzőt is,
- mindazon ingatlan-nyilvántartáson kívüli egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti.

Azon tulajdonos vagy más jogosult részére ki nem tud az ügyben önállóan eljárni, vagy ismeretlen helyen tartózkodik a gyámhatóság ügygondnokot rendel ki. Az ügyfeleket az eljárás megindításáról postai úton kell értesíteni.

A kisajátítási eljárás kérelemre indul. A kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be. Az állam, önkormányzat, mint kisajátítást kérő nevében a tulajdonosi jogot gyakorló szerv, illetve az a szerv járhat el, melyet az állam, illetve önkormányzat meghatalmaz vagy az eljárásra jogszabály jelöli ki.

Kisajátítást kérő harmadik személyként a kisajátítás okaként megjelölt tevékenység végzésére engedéllyel rendelkező, nem engedély köteles tevékenység esetén a kisajátítási célt megvalósító tevékenységre jogosult, illetve az állam javára saját nevében kérőként való eljárásra kijelölt személy járhat el.

A közigazgatási hivatal is kötelezheti a kisajátítási kérelem benyújtására – feltételek fennállása esetén – azt, aki az ingatlant terhelő, javára bejegyzett jogok miatt kisajátítás kérő lehet.

A kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját és az abban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

A kisajátítási kérelem mellékletei:

- a kisajátítási terv, öt példányban;
- a kisajátítást kérő bejelentése az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek nevéről, lakáscíméről (telephelyéről), ha ezek az adatok a kisajátítási terv elkészítését követően megváltoztak,
- a kisajátítást kérő nyilatkozata arról, hogy a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet, illetőleg lakás (helyiség) rendelkezésre áll,
- a kisajátítás céljának megfelelően az illetékes hatóság engedélyét hozzájárulását, szakvéleményét, illetve szükség esetén ingatlanügyi hatság határozatát,
- kisajátítást kérő harmadik személy esetében a tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt, nem engedélyköteles tevékenység esetén a létesítő okiratát,
- minden mást amit külön törvény előír.

5.1.2. A tárgyalás

A közigazgatási hivatal - ha a kisajátítási kérelmet nem utasítja el - tárgyalást tűz ki. A tárgyalás kitűzésével egyidejűleg tájékoztatni kell az ügyfeleket arról, hogy az ingatlanra milyen közérdekű célra kértek kisajátítást és a kisajátítási terv észrevételezés céljából hol és mikor tekinthető meg. A tárgyalás kitűzésével egyidejűleg a közigazgatási hivatal - a kisajátítási terv egy példányának megküldésével - megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében.

A kártalanításhoz szükséges szakvélemény elkészítésére szakértőt rendel ki. Ebben meghatározza a szakértő számára, hogy a szakvéleményben milyen kérdésekre adjon konkrét választ, továbbá meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét. A tárgyalásra a szakértőt meg kell idézni.

A szakértő véleményét külön jogszabályban meghatározott szerkezetben és adattartalommal köteles elkészíteni.

A közigazgatási hivatal mellőzi a szakértő kirendelését, ha a kisajátítást kérő csatolta az előmunkálatokat engedélyező határozatban kirendelt szakértő kártalanításra vonatkozó szakvéleményét, és azt a közigazgatási hivatal vezetője megalapozottnak tartja.

Nincs szükség tárgyalás kitűzésére, illetőleg a kitűzött tárgyalás megtartására, ha a kisajátítást kérő csatolja a kártalanítás tárgyában kötött egyezségről szóló okiratot, és az egyezséget a közigazgatási hivatal jogszerűnek tartja. Az egyezés jogszerűségét - szükség esetén - szakértő bevonásával kell megállapítani.

A tárgyalásra rendszerint a hatóság hivatali helyiségében kerül sor, de nincs akadálya annak sem, hogy az eljárás eredményessége, vagy "más fontos okból" helyszíni tárgyalás tartására kerüljön sor.

A tárgyaláson ismertetni kell a kártalanításra vonatkozó szakvéleményt, és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakvéleményre tett észrevételeket. A közigazgatási hivatal és az ügyfelek is kérhetik a szakvélemény kiegészítését.

Ha a lakások, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használóinak elhelyezéséről a lakásügyi, illetve az elhelyező hatóságnak kell határoznia, annak legkésőbb a tárgyaláson nyilatkoznia kell az elhelyezés módjáról; ettől a nyilatkozatától egyoldalúan nem térhet el.

5.1.3. Előmunkálatok

A kisajátítást megelőzően az ingatlanon előmunkálatot csak különösen indokolt esetben lehet végezni, melyre engedélyt kell kérni a közigazgatási hivataltól. Az előmunkálatok engedélyezését, a kisajátítást kérő és az előmunkálatokat végző szerv együttesen köteles kérni.

A kérelemben meg kell jelölni az ingatlan adatait a tulajdonos a használó és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett egyéb jogosult címét, telephelyét, az elvégezni kívánt előmunkálatokat és a kisajátítás célját. A kérelemhez csatolni kell azon dokumentumokat, melyek a kisajátítás feltételeinek fennállását és az előmunkálatok szükségességét indokolják.

Az engedélyezés során a közigazgatási hivatal megvizsgálja, hogy a kisajátítás feltételeinek fennállása a csatolt dokumentumok alapján valószínűsíthető-e, illetve, hogy az előmunkálatok végzése indokolt-e és az ingatlan rendeltetésszerű használatát milyen mértékben akadályozza. Ennek érdekében az ingatlan tulajdonosát meghallgatja.

Az engedélyezésről szóló határozatot meg kell küldeni az ingatlan tulajdonosának, használójának és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett egyéb jogosultnak.

Az előmunkálatokat végző szerv az előmunkálatok megkezdését minimum 15 nappal köteles a közigazgatási hivatalnak bejelenteni. Az előmunkálatok megkezdése előtt 3 munkanappal korábban a közigazgatási hivatal értesíti az ingatlan tulajdonosát és egyéb jogosultját, akik az előmunkálatok végzését tűrni kötelesek. Az okozott kár megtérítéséért a kisajátítást kérő és az előmunkálatokat végző egyetemlegesen felel.

5.1.4. A határozat

Mint ahogyan a közigazgatási eljárásnak úgy a kisajátítási eljárásnak is az egyik legfontosabb mozzanata a határozat meghozatala. Azt is mondhatjuk, hogy a kisajátítási eljárás betetőzése a határozat megszületése.

A határozathozatalra előírt harmincnapos határidőt a tárgyalás befejezésétől, illetőleg - *ha a tárgyalás kitűzésére vagy annak megtartására nincs szükség* - az egyezség csatolásától kell számítani.

A határozatban rendelkezni kell arról, hogy a közigazgatási hivatal a kisajátítási kérelemnek helyt adott-e, illetőleg azt milyen változással teljesítette vagy a kérelmet elutasította-e. A kérelemnek helyt adó határozatban arról is dönt, hogy részkisajátítás esetén a tulajdonos kérelmére a teljes ingatlan kisajátítását elrendeli-e, illetve, hogy az ingatlanon fennálló jogok egyéb korlátozások fennmaradnak-e, átszállnak-e a csereingatlanra, vagy megszűnnek.

A közigazgatási hivatalnak, a kérelemnek helyt adó határozatában külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért és a jogok megszűnése miatt keletkezett kárért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért milyen összegű kártalanítást állapít meg. Továbbá rendelkezni kell a kártalanítás megfizetésének határidejéről.

Ha a kisajátított ingatlant a kártalanítási összeget meghaladó követelések terhelik, a közigazgatási hivatal határozatában csak a kártalanítás összegét állapítja meg. Ilyen

esetben az összeg felosztásáról bármely ügyfél kérelmére - a bírósági végrehajtás szabályainak alkalmazásával - a közigazgatási hivatal székhelye szerint illetékes bíróság gondoskodik.

Ha a kisajátítást kérő és a többi ügyfél a kártalanítás tárgyában egyezséget kötött és az a szakértői véleménnyel összhangban van és megfelel a jogszabályi feltételeknek is, akkor a jóváhagyott egyezséget a közigazgatási hivatal határozatába foglalja. Az egyezség jóváhagyásának megtagadása esetén a közigazgatási hivatal határozatot hoz a kártalanítás megállapítására.

A kártalanítás tárgyában kötött - és a közigazgatási hivatal által jóváhagyott - egyezséget a polgári jognak a szerződési nyilatkozatok megtámadására vonatkozó szabályai szerint (Ptk. 234-238. §) lehet megtámadni.

Ha a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás és a csereingatlan értéke különböző, a tulajdonost a határozatban kötelezni kell a különbözet megtérítésére, illetőleg rendelkezni kell arról, hogy a kisajátítást kérő különbözetképpen milyen összegű pénzbeli kártalanítást köteles fizetni.

A kisajátítási eljárással kapcsolatos szakértői díj és költség a kisajátítás kérelmezőjét terheli, melynek összegét a kisajátítási hatóság külön határozattal állapítja meg.

5.1.5. Jogorvoslat

A közigazgatási hivatal határozata ellen közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, a határozat ellen csak bírósági felülvizsgálat vehető igénybe. A perre a megyei bíróságok illetékesek. A bíróság a kisajátítási ügyben soron kívül jár el.

A kisajátítási határozat felülvizsgálata közigazgatási per. A keresetet a közigazgatási szerv ellen kell megindítani, s a kisajátítást kérőnek is perben kell állnia. Ha a kisajátítást kérő vitatja a megállapított kártalanítási összeget, a kisajátítást elrendelő hatóságnak akkor is perben kell állnia.

5.1.6. A bírósági felülvizsgálat

A felülvizsgálat során a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény XX. fejezetének rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani, és abban az ingatlan fekvése szerinti megyei bíróság jár el, a kisajátítást kérő kérelmére, soron kívül. A keresetlevél beérkezését követő 45 napon belül tárgyalást tart, továbbá közbenső ítéletet hoz, ha annak a Pp. 213. §-nak (3) bekezdésében foglalt feltételei fennállnak.

„Ha a keresettel érvényesített jog fennállása és a felperest ennek alapján megillető követelés összege (mennyisége) tekintetében a vita elkülöníthető, a bíróság a jog fennállását ítélettel előzetesen is megállapíthatja.”

Kisajátítás esetében a jogosult a terület-kimutatás esetleg téves adataiból és a kisajátítási határozat, ezen alapuló területnagyság megjelölésétől függetlenül, a térképi határoknak megfelelő ingatlan tulajdonjogát szerzi meg. A volt tulajdonos pedig ennek a tulajdonjogát veszti el. A volt tulajdonosnak a tőle ténylegesen kisajátított terület után jár a kártalanítás, ezért a bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy mekkora a térkép szerint kisajátított terület, és mi ennek az értéke. Az ilyen igény az államigazgatási hatóság által megállapított kártalanítási összeg módosítására irányul, és ezért az elbírálása a bíróság hatáskörébe tartozik /BH1981. 318/.

Ha a közigazgatási hatóság valamely telket csereingatlan ellenében állami tulajdonba vesz és a tulajdonos javára értékkülönbözet címén meghatározott összeget állapít meg, ez utóbbi rendelkezés ellen az a fél, aki a megállapított értékkülönbözetet sérelmesnek tartja, a határozat jogerőre emelkedésétől számított harminc napon belül az ellenérdekű fél ellen indított perben a bíróságtól kérheti az értékkülönbözet összegének módosítását úgy, mintha az ingatlanát kisajátították volna.

A kisajátítási eljárásban az államigazgatási határozatnak a kártalanítási összeg meghatározására vonatkozó rendelkezése ellen államigazgatási úton nincs helye jogorvoslatnak.

A bíróságnak a jogalap tekintetében három hónapon belül közbenső ítélettel döntést kell hoznia, kivéve, ha az ügyben igazságügyi szakértő kirendelése szükséges.

A bíróság a közigazgatási határozatot megváltoztathatja, kivéve, ha a közigazgatási hivatal a kisajátítást kérő kérelmét arra hivatkozva utasította el, hogy nincs helye kisajátításnak és ezen rendelkezése jogszabálysértő.

A bíróság közigazgatási határozat végrehajtását felfüggesztő végzése kizárja az ingatlan tulajdon jogának átszállását. Ebben az esetben az ingatlannal kapcsolatos eljárásokat fel kell függeszteni a per jogerős befejezéséig.

A kártalanítási összeget megállapító jogerős bírósági határozat végrehajtására a bírósági végrehajtásról szóló jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

A közigazgatási hivatal jogerős határozatával lezárt ügyben nem nyújtható be újrafelvételi kérelem és a határozat módosítását vagy visszavonását méltányossági eljárás keretében sem lehet kérni.

5.1.7. Birtokbaadás

A kisajátított ingatlant a jogerős kisajátítási határozatban megjelölt időpontban kell birtokba adni, feltéve, hogy a kártalanítás összegét megfizették, vagy a csereingatlant birtokba adták.

Ha a kisajátított ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, a birtokbaadásra közvetlenül a termés betakarítása előtti időpontot csak kivételesen, sürgős szükség esetében szabad megjelölni; a körülményekhez képest ilyenkor is lehetővé kell tenni, hogy a föld használója - tulajdonosa - a termést betakaríthassa.

A birtokbaadás az ingatlan fekvése szerinti közigazgatási hivatal feladata.

Ha a kisajátított épület használója részére cserelakást - cserehelyiséget - kell biztosítani, a birtokbaadás időpontját úgy kell megjelölni, hogy arra csak a használó megfelelő elhelyezése után kerüljön sor.

A birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a birtokbaadás tényét, továbbá az ingatlanon és tartozékaiban a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítését követően bekövetkezett változásokat. A jegyzőkönyv egy példányát a kisajátítást kérő részére kell megküldeni.

A kisajátítást kérő távollétében az ingatlant nem lehet birtokba adni. Más ügyfelek távolmaradása a birtokbaadást nem akadályozza; erre az ügyfelet a határozatban figyelmeztetni kell.

5.1.8. A birtokba adás joghatásai

A kisajátítást kérő a jogerős kisajátítási határozat visszavonását, vagy módosítását addig kérheti, amíg a kisajátított ingatlant nem vette birtokba, illetőleg a kártalanítást nem teljesítette.

A kisajátítást kérő nem halasztgathatja hosszú ideig a kisajátítási cél megvalósítását, kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az ingatlant meghatározott határidőn belül a kisajátítási célra felhasználja. Amennyiben ez nem valósul meg a vállalt határideig, az ingatlan korábbi tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg. Ez azt a célt szolgálja, hogy a kisajátítási kérelmek benyújtására valóban közérdekből és megalapozottan kerüljön sor.

A kisajátítást kérő a határozat jogerőre emelkedéséig az eljárás megszüntetését kérheti. Ez a rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, ha az ingatlant már birtokba adták. A megszüntetett eljárás során keletkezett károkat a kártalanításra vonatkozó rendelkezések szerint kell megtéríteni. A kisajátítási eljárás megszüntetésére vonatkozó határozatot a földhivatal részére is meg kell küldeni.

A kisajátítást elrendelő határozat jogerőre emelkedésével az ingatlan tulajdonjogát az állam, illetve a helyi önkormányzat szerzi meg.

A közigazgatási hivatal a kisajátítást kérő harmadik személy tulajdonába is adhatja az ingatlant, abban az esetben, ha a kisajátításra a radioaktív hulladéktárló, energiatermelés, energiaellátás, elektronikus hírközlési szolgáltatás biztosítására, illetve ezek létesítésére került sor, továbbá a vízilétesítmény belső védőövezetének megszerzését szolgáló vízgazdálkodási feladatok ellátása a kisajátítási cél és ezen tevékenységeket nem az állam vagy helyi önkormányzat látja el.

Nem lehet tulajdonba adni az ingatlant, ha jogszabály rendelkezésénél kizárólagos állami tulajdonba, illetve önkormányzati forgalomképtelen törzsvagyongba tartozik vagy a kisajátítási cél megvalósításával az előbbiek valamelyikébe fog tartozni.

5.1.9. Ingatlan-nyilvántartási vonzatok

A határozat jogerőre emelkedése után a határozat és a kisajátítási terv egy-egy példányát - *a jogerőre utaló feljegyzéssel ellátva* - az ingatlanügyi hatóság és a kisajátítást kérő részére meg kell küldeni. A határozat jogerőre emelkedéséről a többi ügyfelet is értesíteni kell. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonosváltozást jogerős kisajátítási határozat vagy - a kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétel útján történő megszerzése esetén - kérelem és adásvételi szerződés alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba.

Ha a tulajdonosváltozás az ingatlanok csak egy részét érinti a tulajdonosváltozást és a földrészlet megosztását az ingatlanügyi hatóság a fentiek mellett az általa és az építésügyi hatóság által záradékolt kisajátítási terv és változási vázrajz alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba.

A kisajátítási tervben szereplő ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár valamint a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítás adó és illetékmentes ide nem értve az általános forgalmi adót.

A kisajátítási eljárás menetét a 2007. CXXIII. törvény alapján ismertettem (jóllehet ennek a végrehajtási rendelete jelenleg még nincs mindenben hozzáigazítva az új törvényhez). Az alábbiakban a területrendezés és a településrendezés lényegi elemeit mutatom be röviden, a területfejlesztésről és a településrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján.

5.2. Területrendezés, településrendezés

5.2.1. A területrendezés

A területrendezés az országra, illetve térségeire kiterjedően a területfelhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak megállapítását jelenti, e körben az erőforrások feltárását, a táj terhelhetőségének meghatározását, illetve ezek együttes értékelését, előrejelzések készítését. Továbbá kiterjed még a területi adottságok célszerű hasznosítási javaslatainak kidolgozására, a fejlesztési koncepciók és programok térbeli, műszaki-fizikai rendszerének meghatározására, valamint a nemzetközi együttműködés és

szerződés keretében az európai és határmenti területrendezési tevékenység összehangolása;

A fentieket összefoglalva területrendezés az ország, illetve egy adott térség műszaki fizikai szerkezetét meghatározó tervdokumentum, mely egyrészt a területi adottságok, erőforrások hasznosítását, védelmét, jelenti, másrészt biztosítja az ökológiai elvek érvényesülését, harmadsorban az infrastruktúra elhelyezkedését, elhelyezését, negyedsorban pedig a területhasználat, területfelhasználás rendjét, rendszerét szabályozza.

A területfejlesztés, területrendezés céljai:

- a szociális piacgazdaság kiépítésének az elősegítése,
- a fenntartható fejlődés elősegítése, biztosítása,
- az innováció terjesztése,
- a térségek ill. települések közötti különbségek mérséklése, és a társadalmi esélyegyenlőség biztosítása. Olyan feltételeket kell megteremteni, hogy az elérhetőség mindenki számára elérhető, optimális legyen,
- az ország térszerkezete ill. településrendszerének a fejlődése, fejlesztése,
- a nemzeti és térségi identitástudat kialakítása ill. erősítése.

A területfejlesztés, területrendezés általános feladatai:

- fejlesztési koncepciók-, fejlesztési programok-, célok-, tervek kidolgozása, meghatározása, összhangjának megteremtése, megvalósítása,
- a helyi térségi kezdeményezések összhangba hozatala az országos célkitűzésekkel,
- az EU regionális politikájának a megvalósítása ill. ahhoz való illeszkedése,
- térségi fejlesztési politikák kidolgozása, érvényesítése,
- gazdaság szerkezeti megújítása, ezzel egyidejűleg a munkanélküliség csökkentése,
- Az innováció biztosítása az országban ill. az adott térségben,
- A kiemelt térségeknek a fejlesztése,
- a környezeti adottságok feltárása, értékelése,
- a területfelhasználás és az infrastruktúra meghatározása,
- a területrendezési céloknak az összehangolása.

A területi tervezés alapja a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv. A területrendezési terv a területfejlesztési koncepciókban megállapított célokkal összhangban meghatározza a térségi területhasználat módját.

A településrendezési tervek készítése során az országos, valamint a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell feltüntetni;

5.2.2. A településrendezés

A településrendezés sokirányú tevékenység fajta, amely a település területének megfelelő felhasználását, az ezzel kapcsolatos építkezést, a kedvező településszerkezet, a kedvező településkép kialakítását és a település működőképességét teszi lehetővé.

A településrendezés során összeütközésbe kerül a magánérdek - ingatlantulajdonosok, használók egyedi érdekeiként jelennek meg - és a közérdek, mely az adott település által megfogalmazott összérdeket jeleníti meg. A településrendezés során ezt a fajta két érdeket valamilyen módon összhangba kell hozni. Tehát szerepe van a közérdek érvényesítésében, de az egyéni érdekek figyelembevételével.

A településrendezésnek óriási szerepe lehet egy adott település fejlődésében. A fejlődést gyorsíthatja, vagy adott esetben megkötheti.

Az építési folyamat végzése egy markáns beavatkozás a természet rendjébe akár az épített környezet rendjében is. Ennek megfelelően az építés szabályozása - települési rendezési feladatok körében - óriási jelentőségű.

Az ingatlan tulajdonjoghoz kapcsolódó építési jog a település rendezés során nyer tartalmat. A tulajdonjog - mint a 2. fejezetben már említettem - a legteljesebb dologi jogosultság, amely magába foglalja az építés jogát, de oly módon gyakorolható, ahogy azt a településrendezési előírások lehetővé teszik. A tulajdonjog szociálisan társadalmilag kötött, itt is érvényesül a közérdek ill. a magánérdek. Tehát a rendezési előírások által behatárolt.

A településrendezés célja, hogy az adott település az építéssel megfelelően alakuljon. A jogok biztosítása mellett kötelezettségeket is előír. Ez azt jelenti, hogy a használat során figyelembe kell venni a közérdeket, szolgálni kell a közjót is. A településrendezés során elvárásokat kell teljesíteni, melyek akkor felelnek meg leginkább a településrendezés az igényeinek, az egész településre kiterjedően határozzák meg a településfejlesztésre vonatkozó elképzeléseket és döntéseket. A településrendezési, településfejlesztési döntéseket a szubszidiaritás elve szerint - *a döntések ott szülessenek, ahol a problémák keletkeznek és az információk rendelkezésre állnak* - az önkormányzatok hozzák meg.

Tehát az önkormányzatok feladatát, hatáskörét jelenti ezen településrendezési, településfejlesztési irányelvek szabályok meghatározása. Egyrészt az Önkormányzatnak kell kidolgoztatnia ezeket a fejlesztési ill. rendezési elképzeléseket, másrészt pedig ennek alapján meghozni a döntéseket. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat testesíti meg a népképviselőt és a Képviselőtestület gyakorolja helyi szinten ezen jogokat.

5.2.3. A településrendezés célja:

- a települések terület-felhasználásnak és infrastruktúra-hálózatának kialakítása,
- szabályozza az építés helyi rendjét,
- védje a környezeti, természeti táji és épített értékeit,
- érdekek összehangolása,
- a település erőforrásainak kíméletes hasznosítása.

Feladatai:

- határozza meg a település fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,
- működőképesség biztosítása, a környezeti ártalmak csökkentése,
- település értékeinek megőrzése.

5.2.4. A településrendezés eszközei

- Településfejlesztési koncepció az önkormányzat Képviselő-testületének a határozata, ez egy fejlesztési jellegű, a település jövőjére vonatkozó elképzelés, dokumentum, a település jövőbeni alakulására vonatkozik.
- Településszerkezeti terv az önkormányzat határozatba foglalt dokumentuma. Nem jogszabály, az abban foglaltak csak az önkormányzatra, ill. az önkormányzat

szerveire kötelező. A településszerkezeti terv az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település szerkezetét meghatározó, és a működéshez szükséges infrastruktúrát.

Rajzi és szöveges munkarészekből áll, melyek tartalmazzák a

- belterület, külterület lehatárolását,
- beépítésre szánt területeket, beépítésre nem szánt területeket,
- közterületeket,
- védett területeket,
- infrastruktúra szabályainak meghatározását, közművesítettséget,
- árvíz-, erózió-, és csúszásveszélyt,
- minden terület-felhasználást, vagy beépítést befolyásoló egyéb tényezőt.

- o Szabályozási terv az önkormányzati rendeletbe foglalt dokumentuma. Térképi, rajzi munkarész, amely Képviselőtestület rendeletbe foglal, mely mindenre kötelező. A szabályozási terv az a településrendezési terv, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajzi formában ábrázolja. A helyi építési szabályzat melléklete, mely készülhet az egész településre, illetve annak egyes részeire, tartalmazza:

- a bel- és külterületek lehatárolását,
- a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, azon belül az egyes területrészek lehatárolását,
- az egyes területrészekben belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,
- a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket,
- a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapításokat,
- az egyes területrészekben belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket

- az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit.
- o Helyi építési szabályzat (HÉSz) az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet. A szabályozási tervvel együtt kell kezelni. Az építés helyi rendjét határozza meg, tartalmaznia kell:
 - a bel- és külterületek lehatárolását,
 - a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,
 - a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait.
 - a helyi építészeti értékvédelemmel,
 - a védett és a védő területekkel, valamint
 - településrendészeti feladatok megvalósulását biztosító sajátos intézkedéseket.

Az önkormányzatok építésügyi feladatait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény szabályozza. A települési önkormányzatnak egyszerre el kell látnia a településrendezéssel kapcsolatos feladatokat és az épített környezet alakítása, illetve a helyi építészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatokat, továbbá az építésügy helyi feladatainak ellátását, valamint az anyagi és személyi feltételek biztosítását.

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete 293/2004.(X.8.) Kth. számú határozatával hagyta jóvá Sárbogárd Város Településszerkezeti Tervét, melynek rendelkezései beépítésre kerültek a 8/2005. (III. 30.) Ktr. számú rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatba és Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatába (továbbiakban HÉSZ).

5.3. A kisajátítással érintett ingatlan

5.3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A Sárbogárdi Körzeti Földhivatal által 2007. február 15-én kiadott tulajdoni lap másolat (3. számú melléklet) alapján az ingatlan fontosabb nyilvántartási adatai az alábbiak:

Ingatlan címe: 7000 Sárbogárd, Kereszt utca 26.

Helyrajzi száma: 2256

Megnevezés: Lakóház, udvar, gazdasági épület

Terület: 1034 m²

Bejegyzett tulajdonosok: Keresztes József és Keresztes Józsefné

Tulajdoni hányadok: 1/2 - 1/2

Szolgalmi jog: -

Terhelés: Jelzálog 110.000 Ft, azaz egyszáztízezer forint és járulécai erejéig, elidegenítési terhelési tilalom a jelzálog biztosításra. Jogosult: MÁV Rt Üzletigazgatósága Budapest (1087 Bp., VIII. Ker. Kerepesi út 3.)

5.3.2. Az ingatlan területének leírása

A részkisajátítással érintett 2256 hrsz-ú ingatlan a Sárbogárd belvárosának észak-nyugati részén a Kereszt utcában fekszik. Az „L” alakú utca a város főútjáról, az Ady Endre utcáról nyílik, majd északi irányba elkanyarodik. A becsült ingatlan a Kereszt utca főúttal párhuzamos szakaszán fekszik. Az Ady Endre utca ezen szakaszán található a rendőrség, orvosi rendelő és egy étterem.

A Kereszt utca az Ady Endre utca és a Tinódy utca között fekszik, a terület az Ady Endre utcától lejt, a Tinódy utca felé, a szint különbség 1,5 - 2 méter. A Kereszt utca nyugati oldalán a kertek végében, meglévő felszíni vízelvezető árok húzódik. Az árok elhanyagolt, jelen állapotában a víz elvezetésére nem igazán alkalmas.

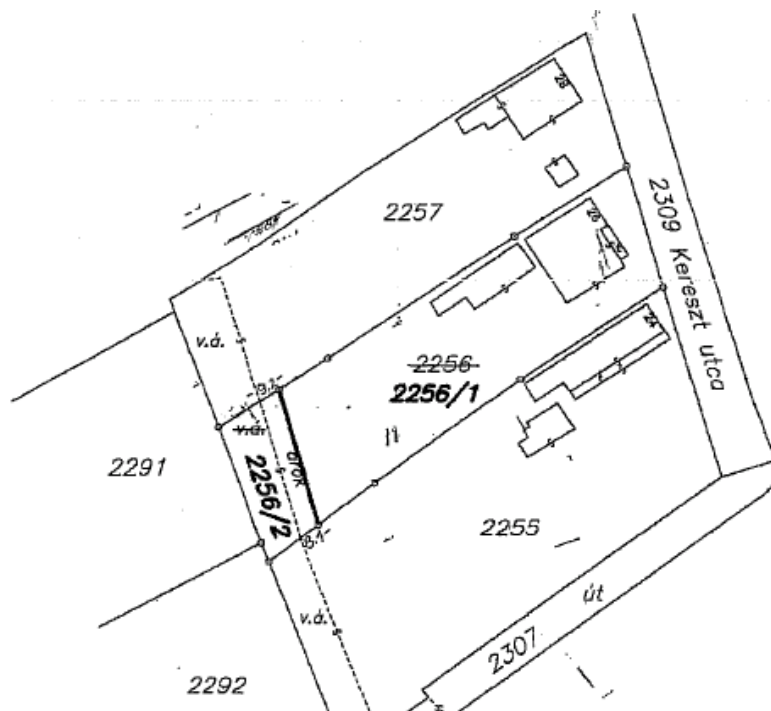
A Kereszt utca keskeny - egy nyomsávos - felszíne aszfaltozott, lefutása észak-déli irányú. A keleti oldalán részben nyílt felszíni vízelvezető árok van. Az utca családi házakkal beépített. Valamennyi közmű az utcában rendelkezésre áll. Az ingatlan összközműves, kisajátítandó részen közmű nincs.

A részkisajátítással érintett ingatlan kétszintes családi házzal beépített, kertje művelt gyümölcsfákkal sűrűn beültetett. A területet a tulajdonosok maguk hasznosítják.

A Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan a HÉSZ szerint Vt/k-O3 – *Településközponti vegyes kialakult oldalhatáros beépítésű terület 3* - jelű építési övezetbe tartozik (5. számú melléklet). Az övezetben kialakítható legkisebb telekterület 600 m². A legkisebb utcai telek szélesség 15 m. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%. A hátsó kert nagysága min. 6 m.

A fentebb ismertetett övezeti előírásokkal a kisajátítási terv nem ellentétes, így ha a közigazgatási hivatal az önkormányzat kisajátítási kérelmét jóváhagyja, akkor ez a 2256 hrsz-ú ingatlan tekintetében telekalakítási szempontból megosztást fog jelenteni, melynek következtében két önálló ingatlan keletkezik:

- 2256/1 hrsz-ú kivett lakóház udvar, gazdasági épület művelési ágú, 878 m² nagyságú ingatlan, mely továbbra is a kisajátítás - *megosztás* - előtti tulajdonosok birtokában marad.
- 2256/2 hrsz-ú kivett árok művelési ágú, 156 m² nagyságú ingatlan, mely Sárbogárd Város Önkormányzat tulajdonába kerül.



1. ábra

A belterületi vízrendezés különösebb területrendezést nem igényel, hiszen jobbára meglévő csapadékvíz-elvezető árkok felújításáról, átépítéséről van szó. Jelentősebb területrendezést a csapadékvíz elvezetés tekintetében is a Szabályozási terv szerinti, új utca nyitások vízelvezető rendszerének kialakítása eredményezhet. A belterületi vízrendezés a hatályos településrendezési tervekkel összhangban van. A 2256 hrsz-ú ingatlan kisajátítása a területrendezést kis mértékben érinti, hatása elhanyagolható.

Az alábbiakban a kisajátítási kérelem egyik fontos mellékletének a kisajátítási tervnek az elkészítési folyamatát mutatom be az 11/1977. (III. 11.) MÉM rendelet alapján.

5.4. Kisajátítási terv

A kisajátítási eljárás – *mint ahogy arra már utaltam* – a kisajátítási kérelemnek és a kisajátítási tervnek az eljárás lefolytatására illetékes Közigazgatási Hivatalhoz történő benyújtásával indul meg. A kisajátítási tervet - *kisajátítási térképet és területkimutatást* - kizárólag a 12/1969. (III. 11.) Kormány rendelet szerint földmérési munkára, azaz földmérésre jogosult készíthet.

5.4.1. Adatgyűjtés

A földmérésre jogosult a kisajátítási terv elkészítéséhez köteles beszerezni a terület fekvése szerint illetékes körzeti földhivaltól:

- a földmérési alaptérkép nyilvántartási példányának másolatát,
- az érintett területen levő alappontok adatait,
- az egyéb földmérési, illetve ingatlan-nyilvántartási adatokat (földkönyv és az ehhez tartozó változási jegyzék adatait, az érintett földrészletek addig felhasznált legmagasabb alátörés számát),
- az érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lapokat.

A térképmásolatokat, a földkönyv és változási jegyzék adatait a körzeti az alappontok adatait a megyei földhivatalnál kell hitelesíttetni.

5.4.2. Kisajátítási térkép

A kisajátítási tervet készítő földmérő a kisajátításra kerülő terület határvonalának főbb töréspontjait belterületen a városmérések telekelhatárolási munkáinál előírt csappal, szeggel, esetleg festéssel, illetve 60 cm hosszú és a földből kiálló részén, olajfestékkel

fehérre mázolt vasbeton oszloppal köteles megjelölni. Egyszerűsített eljárással készülő kisajátítás esetében a határvonalat a természetben csak akkor kell megjelölni, ha a létesítmény erdőn halad át, vagy ha a kisajátítást kérő azt indokolt esetben a földmérő szervnél külön megrendeli.

A földmérő szerv a nyilvántartási térkép hiteles másolatát köteles a helyszíni tényleges állapotnak megfelelően - *figyelembe véve a kisajátítás célját* - kiegészíteni. Ennek érdekében be kell mérni a belterületben és zártkertben a kisajátítási határvonallal metszett földrészletek határvonalát - *a teljes földrészletet* - és az egész kisajátítással érintett területen mindazt, ami a felmérési szabályzatok alapján a térkép tartalmát képezi és a kisajátítási cél megvalósítása után is helyén marad.

A kisajátítási határvonal töréspontjainak, valamint egyéb pontjainak bemérésénél és a mérési vázlat szerkesztésénél a felmérési szabályzat rendelkezéseit és hibahatárait kell betartani.

A bemérési és kitűzési adatokat közös mérési vázlaton kell feltüntetni. Egyszerűsített eljárásnál helyszínelést nem kell végezni.

A bemérések eredményét a hiteles térképmásolaton barna színű tussal kell a felmérési szabályzatban előírtaknak megfelelően ábrázolni. A birtokhatárokból a természetben bekövetkezett esetleges eltolódásokat csak akkor kell figyelembe venni, ha ismételt ellenőrzés után is megállapítható, hogy az eltolódás mértéke a „*A megvalósulási térképek és különféle vázrajzok készítéséről, a lakó- és üdülőtellek kialakításának, a telekrendezéseknek, a földrészletek megosztásának és egyéb telekalakításoknak földmérési végrehajtásáról, a földrészlet határok kitűzéséről és a változások átvezetéséről a földmérési alaptérképen*” című F. 2. szabályzatban (a továbbiakban: F. 2. szabályzat) levő hibahatárt túllépi. Az így lementezett területeket barna színnel kell kapcsolni az eredeti (térképen ábrázolt) földrészlethez.

A kisajátításra kerülő terület határvonalának töréspontjait (a határpontokat), valamint a határvonalat az F. 2. szabályzat előírásainak megfelelően 0,5 mm vastag fekete vonallal kell a kisajátítási térképen kihúzni, illetve kirajzolni. A kisajátítási térképen a kisajátítással érintett földrészletek helyrajzi számai mellett a területkimutatásban szereplő sorszámot is fel kell jegyezni karikába foglalva.

A kisajátítási térképet községenként a nyilvántartási térképek hiteles másolata alapján kell elkészíteni. Ha a kisajátítandó terület több szelvényre esik, de kiterjedése egy szelvény nagyságánál nem nagyobb, az egész területet egy lapra kell összemásolni. Ilyen esetben a szelvényhálózat vonalait a szelvények számaival együtt a kisajátítási térképen belül is jelölni kell.

A kisajátításra kerülő és visszamaradó földrésztetek helyrajzi számozását az erről szóló rendelet előírásai szerint kell végezni. Ha az összefüggő kisajátított terület rendeltetésszerű felhasználása annak több földrésztetre való felosztását teszi szükségessé - *telekalakítás* - a kisajátítási tervben a terület belső felosztása is megtervezhető. Ilyen esetben a felosztás folytán keletkező egyes földrészteteket külön-külön kell helyrajzi számozni

5.4.3. Területkimutatás

A kisajátításra kerülő összterület nagyságát numerikusan - *mérési adatokkal vagy a határvonal töréspontjainak számított koordinátaival* - kell számítani.

A földrésztetek visszamaradó területét és a kisajátítandó területen belül kialakított új földrésztetek és alrésztetek területét a körülményeknek megfelelő területszámító eszközzel és módszerrel kell számítani.

A földrésztetek visszamaradó területeit csak akkor kell területszámítással meghatározni, ha az érintett földrészteteknek a kisajátítási határvonal szélétől számított 300 méteren belül van a legtávolabbi határvonala. Ellenkező esetben a visszamaradó területek nagyságát elegendő a földhivatal által megadott terület és a kisajátított területrész különbségeként meghatározni. A visszamaradó területeket minden olyan esetben számítani kell, amikor a kisajátított terület a földrésztetet egymással össze nem függő két vagy több részre osztja.

A területkimutatásnak a kisajátítás előtti és kisajátítás utáni állapotra vonatkozó adatokat kell tartalmaznia.

A területkimutatásban az érintett földrésztetek adatait belterület, zártkert, külterület szerinti bontásban külön oldalon, azon belül helyrajzi szám csoportonként kell feltüntetni. Egy helyrajzi számcsoporthoz képeznek a kisajátítással érintett földrésztetek,

illetőleg a földrészeteknek azok a kisajátításra kerülő részei, amelyeket egy új földrészletté vonnak össze. Helyrajzi számcsoporton belül a kisajátítással érintett földrészeteket térképi ábrázolás szerinti sorrendben kell bejegyezni. Minden földrészetet külön sorszámmal kell ellátni.

A területkimutatás 2. rovatában a tulajdonos és egyéb jogosult adatai előtt fel kell tüntetni az ingatlanszerzés jogcímét, a bejegyzés időpontját, illetve az egyéb jogcímet (pl. vétel, ajándék, öröklés, csere, haszonélvezet, stb.). A tulajdonos és egyéb jogosult adatai alatt „használó” megjelölést kell feltüntetni.

A „Területkimutatás” című nyomtatvány „Kisajátítás utáni állapot” megnevezésű részében földrészletenként haladva, meg kell adni:

- minden egyes földrészet területéből a kisajátított rész területét, annak feltüntetésével, hogy a kisajátítás folytán mely helyrajzi számú földrészetbe került;
- minden egyes földrészet területéből a visszamaradó rész területét alrészletenként részletezve és összesítve, a földrészet helyrajzi számának, az alrészletek betűjelzésének, művelési ágának és területének feltüntetésével;
- a kisajátítással érintett földrészletek kataszteri tiszta jövedelmének a kisajátított területre eső arányos részét;
- a „Megjegyzés” rovatban a tulajdoni lap III. részén szereplő terhekre vonatkozó utalást.

A területkimutatást valamennyi földrészet felsorolása után összegezni kell. A kisajátítás előtti összes területnek egyeznie kell a kisajátított és visszamaradó rovatok területének összegével. A felsorolt adatokat a területkimutatásba a földmérő szerv jegyzi be.

Valamennyi földrészet felsorolása után a kisajátítás folytán keletkezett és az állam tulajdonába, illetve a kisajátító szerv kezelésébe kerülő, összevont helyrajzi számú ingatlanokról, külön összesítőt kell készíteni. Ennek tartalmaznia kell a kisajátító és a kezelő szerv megnevezését, címét, a földrészletek helyrajzi számát és területét, a földrészleten belül pedig a kisajátítási cél megvalósítása után is fennmaradó művelési ágak betűjelzését és területét.

Kisajátítási tervhez szükséges munkarészek:

- Földmérési és térképészeti munkák bejelentése,
- Mérési vázlat,
- Területszámítási vázlat a numerikus területszámításhoz,

- A kisajátított területek numerikus, és a visszamaradó területek grafikus területszámításának jegyzőkönyve,
- Kisajátítási térkép,
- Területkimutatás.

A sárbogárdi 2256 hrsz-ú ingatlan kisajátítási eljárásához a kisajátítási térképet és a területkimutatást (1 és 2. számú melléklet) a Geo Prizma BT készítette. A készítés idején még az 11/1977. (II.11.) MÉM rendelet volt hatályban, azonban a 2008. január 1.-től hatályos új kisajátítási törvény 41. § (3) bekezdésében felhatalmazást kapott a Kormány, hogy a kisajátítási terv kötelező elemeire, elkészítésére, felülvizsgálására, záradékolására és közzétételének rendjére vonatkozó szabályokat rendeletben állapítsa meg. Így valószínű, hogy a kisajátítási terv készítésének előírásai némiképpen módosulni fognak.

5.4.4. Építésügyi hatóság záradékolása

Az első fokú építésügyi hatóság ellenőrzi, hogy a kisajátítási terv megfelel-e a területfelhasználási engedélynek és az azokhoz tartozó terveknek. Az építésügyi követelményeknek megfelelő kisajátítási tervet és a vázrajzot - az építésügyi hatóság - a beérkezéstől számított 15 napon belül engedélyezési záradékkal látja el.

Ha a kisajátítási terv és a vázrajz az építésügyi követelményeknek nem felel meg, az építésügyi hatóság azt a beérkezésétől számított nyolc napon belül a szükséges módosítások végrehajtása céljából a kisajátítást kérőnek - *nyolcnapos határidő kitűzésével* - visszaküldi, egyidejűleg figyelmezteti a mulasztás jogkövetkezményeire.

Az első fokú építésügyi hatóság az engedélyezési záradékkal ellátott kisajátítási tervet és a vázrajzot további intézkedés, illetve záradékolás végett a földhivatalnak megküldi.

5.4.5. Földhivatal záradékolása

A Körzeti Földhivatal a munkarészek vizsgálatánál a MÉM rendelet, az alappontsűrítési útmutató, a munkával érintett terület felmérési módja szerint érvényes felmérési szabályzat, szabatosan felmért területeken a szabatos felmérések végrehajtására vonatkozó szakmai szabályzat és az F. 2. szabályzat előírásait kell alkalmazni.

A földhivatal a benyújtott kisajátítási tervet és a vázrajzot a helyrajzi számozás és a területszámítás helyessége szempontjából megvizsgálja. A megfelelőnek talált

kisajátítási tervet és a vázrajzot - *a beérkezéstől számított 30 napon belül* - „Helyrajzi számozás és területszámítás helyes” záradékkal látja el, és visszaküldi a kisajátítást kérőnek.

Ha a helyrajzi számozás, területszámítás hibás, vagy a földhivatal által előírt hibajavítást - hiánypótlást - a földmérő szerv nem végezte el, a földhivatal a kisajátítási tervet és a vázrajzot - a hibák megjelölésével - a kisajátítást kérőnek javítás céljából visszaküldi.

6. A KISAJÁTÍTÁSI ELJÁRÁS BEMUTATÁSA A SÁRBOGÁRD 2256 HRSZ-Ú INGATLAN RÉSZLEGES KISAJÁTÍTÁSÁN KERESZTÜL

6.1 A kisajátítás indokolása

Sárbogárd Város Önkormányzata (továbbiakban Önkormányzat) megbízása alapján a VIZITERV ALBA Kft. (8000 Székesfehérvár, Tolnai u. 1.) készítette a város belterületének felszíni vízrendezési tervét Alsótöbörzsök – Sárbogárd – Sárszentmiklós és Rétszilas városrészeket érintően.

Az Önkormányzat a vízjogi létesítési engedély iránti kérelmet 2006. március 13.-án az engedélyezési tervdokumentációval együtt benyújtotta a Közép-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségnek (továbbiakban Felügyelőség).

A Megvalósíthatósági tanulmányt Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének 128/2006. (IV.24.) Kth számú határozata alapján, 2006. április 25.-én benyújtásra került a Magyar Államkincstár Területi Igazgatóságához a Címzett támogatás elnyerése végett.

Címzett támogatást csak vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező árok szakaszok kaphatnak.

A vízjogi létesítési engedély megszerzéséhez szükséges, hogy minden olyan ingatlan tulajdonossal - *kinek ingatlanát vízelvezető árok érinti* - létre jöjjön a megállapodás a 72/1996. (V.22.) Kormány rendelet (továbbiakban Kormány rendelet) 3.§. (2) bekezdésében foglaltak szerint, a közcélú vízelvezető árok ingatlanhasználati jogcímére, vagyis az árok kiépítésére, bővítésére, felújítására, rendszeres karbantartására és üzemeltetésére.

„3.§. (2) Ha a vízjogi engedély tárgyat képező vízi-létesítménnyel, vízi-munkával érintett ingatlan nem az építető tulajdona, az engedély, amennyiben a kérelem teljesítésének egyéb feltételei fennállnak, csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával, az ingatlanhasználat jogcímére, a tervezett vízi-létesítmény építtetője és a földtulajdonos

között létrejött - *a létesítmény tulajdonjogát is megjelölő* - írásbeli megállapodásra figyelemmel adható ki.”

A felszíni vízrendezéssel 562 db ingatlan érintett, ezek közül csak a 2256 hrsz-ú ingatlan tekintetében nem sikerült egyik tulajdonossal sem a Kormányrendelet szerinti megállapodást megkötni.

A Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlant érintő jelenleg is meglévő árok az ingatlan kertként használt végében húzódik. A tulajdonosokat a kert használatában nem akadályozza. Az árok, része az ST 1-3 jelű ároknak, mely az 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 26. a) pontja alapján közcélú vízi-létesítménynek minősül.

„Közcélú vízi-létesítmény: amely az államnak, illetve a helyi önkormányzatnak törvényben meghatározott vízgazdálkodási feladatait, különösen a vízi-közművekkel nyújtott szolgáltatást, a vizek kártételei elleni védelmet, a vízkészletek feltárását, megóvását, hasznosítását, pótlását és állapotának figyelemmel kísérését, a vízkészlettel való gazdálkodását szolgálja.”

A domborzati viszonyok, valamint a Kereszt utca keskeny volta miatt a csapadékvíz elvezető árok közterületen nem építhető ki.

Az ingatlan tulajdonosok megkeresése a Kormányrendelet szerinti megállapodás aláírása végett, több alkalommal megtörtént (2006. április 7.-én, 2006. július 3.-án, 2006. november 16.-án), de a megállapodás aláírását minden alkalommal megtagadták.

Az Önkormányzat felajánlotta részükre az ingatlant érintő árokszakaszc zártra történő áttervezését és a vízvezetési szolgálat alapításának lehetőségét, melyet szintén elutasítottak. Sőt az ingatlantulajdonosok a vízvezetési szolgálat alapítása esetén kilátásba helyezték a Vízügyi Felügyelőség határozatának megfellebbezését is.

Közép-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség igazgató helyettese a fentiek tekintetében a vízvezetési *szolgálat* alapítást a Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan esetében nem javasolta.

A Felügyelőség szakmai véleményét - *annak tekintetében, hogy a tárgyi vízlétesítmény a 2256 hrsz-ú ingatlanon történő biztonságos kialakítása, üzemeltetése nem biztosítható a vízvezetési szolgálat alapításával*, - írásban is megtette.

Ez azért volt fontos, mert a kisajátítási kérelem elbírálása során a közigazgatási hivatalnak vizsgálni kell, hogy a kisajátítás az egyetlen mód-e a vízlétesítmény biztonságos üzemeltetésének biztosítására vagy az más módon, szolgálat alapításával is biztosítható-e /BH2006. 70/

A belterületi vízrendezés terv szerinti megvalósulása érdekében, Sárbogárd Város Önkormányzata 360/2006. (XI.24.) Kth. számú határozatában a 2256 hrsz-ú ingatlan árokkal érintett szakaszára és 3 méter széles partmenti sávra 500 Ft/m² vételi árat határozott meg. A vételár meghatározásánál a közelmúltban történt önkormányzati tulajdonú, 8 m széles - *építési teleknek nem minősülő* - beépítetlen terület művelési ágú ingatlan, értékesítése során, értékecselő által meghatározott, 500 Ft/m² árat vette alapul a Képviselőtestület.

Az ingatlantulajdonosok 2007. január 29.-én – vételi ajánlat átvételét követő 30. napon - érkezett válaszában a ajánlatot az árok és partmenti sáv tekintetében nem fogadták el, azonban az egész - 1034 m² nagyságú lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú - ingatlan eladásától nem zárkóztak el.. A Tvr. 5. § a), b), c) pontjában leírtak azonban nem állnak fenn.

A Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlant is érintő árok kb. 120.000 m². nagyságú viszonylag mély fekvésű terület vízelvezetője, ahol nagyobb csapadék mennyiség után vízállások alakulnak ki. A Sárbogárdot is érintő 1999-es belvíz során e terület jelentős részét belvíz borította. Így feltétlenül szükséges a vízelvezető rendszer teljes körű és műszakilag megfelelő szinten és minőségben történő kiépítése.

Az ST 1-3 jelű árok csak abban az esetben kaphatja meg az átépítéshez szükséges vízjogi engedélyt, ha a 2256 hrsz-ú ingatlant érintő szakasza - az ingatlantulajdonosok hozzájárulásának megtagadása miatt - önkormányzati tulajdonba kerül.

6.2. A kisajátítási eljárás kezdeményezése, folyamata

Sárbogárd Város Polgármestere - *Önkormányzat képviselőjében* - 2007. április 24.-én kelt 3-252/5/2007. számú megkeresésében kérte a Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivaltól (továbbiakban Közigazgatási Hivatal) az 1976. évi 24. tvr. (továbbiakban Tvr.) 18. § (1) bekezdése alapján és a 3. § (1) és (2) a) bekezdése alapján a Sárbogárd 2256 hrsz-ú - *1034 m² nagyságú, lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú, Keresztes József és Keresztes Józsefné 1/2-1/2 tulajdoni hányadában lévő* - ingatlan dél-nyugati részén húzódó árok és a hozzá tartozó 3 méter széles partmenti sáv területének – a *Geo Prizma Földmérő Bt. által készített és a sárbogárdi Körzeti Földhivatal által 2007. április 18.-án záradékolt Kisajátítási terv Területkimutatása alapján 156 m²* – a Tvr. 4. § (1) bekezdésének i) pontjában meghatározott célra - *vízgazdálkodás* - történő kisajátítási eljárásának lefolytatását. A Tvr. 5.§ és az 1949. évi XX. törvény 13. § (2) bekezdése és az 1959. évi IV. törvény 177. §. (1) bekezdése figyelembe vételével az 1995. évi LVII. törvény 16. § (1) bekezdésében előírt kötelezettség teljesítése érdekében.

Mivel az eljárás megindításakor még az 1976. évi Tvr. volt hatályban, így annak rendelkezései szerint folyt az eljárás, függetlenül az új kisajátítási törvény 2008. január 1-től történő hatályba lépésétől.

A kérelemhez csatolásra kerültek:

- Kisajátítási terv (terület-kimutatás és kisajátítási térkép) - 5 példányban
- Három hónapnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat (2256 hrsz-ú ingatlanról)
- Helyi Építési Szabályzat (CD-n)
- Településszerkezeti terv (CD-n)
- Szabályozási terv (CD-n)
- Sárbogárd Város Önkormányzat 360/2006. (XI.24.) Kth. számú határozat kivonata
- Sárbogárd Város Önkormányzat 74/2007. (III.9.) Kth. számú határozat kivonata
- Ingatlantulajdonosok megkeresése és annak igazolása térítvevénnnyel (2006. április 7., 2006. július 3., 2006. november 7.)
- Ingatlantulajdonosok vételi ajánlatra vonatkozó értesítése és annak igazolása térítvevénnnyel
- Ingatlantulajdonosok válasza a vételi ajánlatra
- Nyilatkozatot a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre állásáról
- Közép-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 40.247-50/2005. számú határozatában kiadott elvi vízjogi engedélye
- Területi Vízgazdálkodási Tanács Fejér Megyei Szakmai Bizottság döntéséről szóló jegyzőkönyv
- 1986. évi földhivatali nyilvántartási térképkivonat
- Víziterv Alba Kft tervezői nyilatkozata + vízjogi létesítési engedélyezési terv kivonat

Sárbogárd Város Jegyzője az eljárás során kérte a Kisajátítási terv 11/1977. (II.11.) MÉM rendelet 6.§-a szerinti építésügyi záradékolása végett a 2004. évi CXL. törvény 42. § (3), 43. § (4) bekezdésére tekintettel a Közigazgatási Hivataltól, hogy helyette más eljáró hatóságot jelöljön ki, mert az önkormányzattal munkakapcsolatban van, ezért nem várható el tőle az elfogulatlan döntés.

Az eljárás keretében a Közigazgatási Hivatal a 03/1046-4/2007 számú megkeresésében kérte a város polgármesterét hogy a hivatalukhoz a Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai által megküldött beadványt vizsgálja meg, és az abban foglaltakra, tegyen írásbeli nyilatkozatot, ugyanis a Közigazgatási Hivatal a Ket. 29.§ (3) b) bekezdése alapján tájékoztatta az érintetteket az eljárás megindításáról.

A beadványban az ingatlan tulajdonosok a kisajátítás tényét, jogalapját vitatták. Álláspontjuk szerint a kisajátítás nem szolgálja a közérdeket, mivel a felszíni vizek elvezetésére más műszaki megoldás is lehetőséget ad, továbbá elég sok, valóságnak nem megfelelő dolgot állítottak.

Kifogásolták a kisajátítandó terület nagyságát, ezzel is vitatva a kisajátítás jogcímén történő tulajdonszerzés kivételességét és szükségszerűségét, és a partmenti sáv nagyságát.

Az érintett ingatlantulajdonosok állításának cáfolatára a tervezett ST1-3 jelű levezető árok műszaki szükségességét és így a kisajátítás kezdeményezését a polgármester alábbi indokokkal támasztotta alá:

A Sárbogárd - Alsótöbörzsök - Sárszentmiklós és Rétszilas belterületének felszíni vízrendezése tárgyú tervezési munka műszaki tartalma az azonos című TSZ 51 Megvalósíthatósági tanulmányban került kidolgozásra a 104/1998. (V.22.) Kormány rendelet előírásainak megfelelően és a Közép-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 40.247-50/2005. számú határozatában kiadott elvi vízjogi engedélye alapján.

Ezt követően a Megvalósíthatósági tanulmányt a Területi Vízgazdálkodási Tanács Fejér Megyei Szakmai Bizottsága bírálta el és döntött a továbbtervezhető műszaki tartalomról,

mely a Megvalósíthatósági tanulmány „A” változata lett. Ezt a döntést a bírálatról készült 2005. szeptember 16.-i jegyzőkönyvben rögzítették.

A TSZ 66 vízjogi létesítési engedélyezési terveket az Önkormányzat által megbízott Viziterv Alba Kft. a Tanács döntésnek megfelelően az „A” változat műszaki tartalmára készítette el.

A magáningatlanok esetében a csapadék elvezetés nyomvonalára vonatkozóan az „A” és a „B” változat ugyanazt a megoldást tartalmazza, ezért az „A” változat melletti döntés a Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan érintettségét nem befolyásolja.

A Területi Vízgazdálkodási Tanács Fejér Megyei Szakmai Bizottsága által meghatározott műszaki tartalomtól eltérő műszaki tartalom nem tervezhető, mivel az Önkormányzatunk támogatási pályázata, csak akkor nyújtható be, ha a Területi Vízgazdálkodási Tanács igazolja, hogy az általa elfogadott és jóváhagyott műszaki tartalom került engedélyezésre és benyújtásra.

A vízjogi engedélyezési tervdokumentáció a Területi Vízgazdálkodási Tanács Fejér Megyei Szakmai Bizottsága által meghatározott műszaki tartalom és a síkvidéki vízrendezés műszaki előírásai alapján került megtervezésre. A tervezett vízelvezető rendszerek optimális megoldását a meglévő vízelvezető rendszerek felhasználásával történő kiépítés jelenti. A domborzati viszonyok alapvetően meghatározzák a felszíni vízrendezés irányait, így a kérdéses ST1-3 levezető árok nyomvonalát is, mely egy több évtizede meglévő árok nyomvonala.

A Kereszt utca szerkezetét, illetve szélességét figyelembe véve a terület felszíni vizeinek elvezetésére közterület nem áll rendelkezésre a Kereszt utca 24. számától északra, ezért a meglévő - *kertek végében húzódó* - árok szolgálja leginkább a felszíni vizek elvezetésének leggazdaságosabb megoldását. A meglévő árok telkek nyugati végét érinti - *4 ingatlan kivételével, de ezen ingatlanok tulajdonosai a vízjogi engedélyhez szükséges megállapodást aláírták* -, ezzel biztosítja azok vízelvezetését is ugyanakkor a kertek művelését nem akadályozza.

A Kereszt utca 24.-52. szám közötti szakaszán történő felszíni vízelvezetésnek az akadálya az, hogy északi irányba a Bethlen Gábor utca felé mintegy 80 cm-t emelkedik a terep. A kontralejtés miatt olyan mély árok adódna, aminek helyigényét a keskeny 6-7 méter széles utcában nem lehet biztosítani a már lefektetett, üzemelő közművezetékek védőtávolsága miatt. A Bethlen Gábor utcai folyóka mélysége sem lenne alkalmas a befogadásra.

A mélyvezetésű zárt csapadécsatorna kiépítése a Kereszt és Bethlen Gábor utcában irreálisan magas beruházási költséget jelentene, ismerve a magas talajvíz viszonyokat és az utcaszélességet. A két utcában meglévő közművek helyzetét és védőtávolságait is figyelembe véve a zárt csatorna nem kivitelezhető.

A kisajátítással érintett ingatlantulajdonosok által javasolt - a tanulmánytervben szereplő - ST3-4 és ST 1-6 árkok kiépítése nem váltja ki az ST1-3 árok funkcióját. Ezen árkok kiépítése a rendezési tervben szereplő utcák megnyitása esetén válik szükségessé.

Sárbogárd város síkvidéki jellegéből adódóan a domborzati viszonyok miatt a meglévő vízelvezető rendszer eddig is több száz ingatlan területét érintette, mivel a felszíni vízelvezetést alapvetően a domborzati viszonyok határozzák meg.

A tervezett műszaki tartalom megvalósítása éppen azért adja a leggazdaságosabb megoldást, mert a meglévő rendszerek felhasználásával egy műszakilag egységes, működő rendszert hoz létre.

A polgármester nyilatkozatában hangsúlyozta, hogy a vitatott **ST1-3 árok egy meglévő, üzemelő árok** – az 1975. évi helyszíni újfelmérés alapján készült földhivatali nyilvántartási térképen is fel volt tüntetve, mint árok, illetve vízállásos terület (4. számú melléklet) - melynek rendezését, egységes műszaki kiépítettségű, rendszerbe illesztését tartalmazza az engedélyezési terv. Az árok évek óta a tervben rögzített nyomvonalon vezeti a csapadékvizeket, telekhatáron helyezkedik el. Több tucat ingatlan területét érinti és eddig ezt nem kifogásolta egyik tulajdonos sem, köztük a 2256 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai sem. Az árok vízjogi engedélyezéséhez a Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak kivételével valamennyi ingatlan tulajdonos hozzájárult.

.Az ST1-3, ST1-3-1, ST1-3-2 és az ST1-3-3 jelű árok csak abban az esetben kaphatja meg a vízjogi engedélyt, ha a 2256 hrsz-ú ingatlant érintő szakasz – az ingatlantulajdonosok hozzájárulásának megtagadása miatt - önkormányzati tulajdonba kerül.

A Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan árokkal és partmenti sávval érintett részének kisajátítása mindenképpen **szükséges** az ST1-3 jelű árok szakasz és az ebbe csatlakozó ST1-3-1, ST1-3-2 és az ST1-3-3 jelű árokszakaszok vízjogi létesítési engedélyének megszerzéséhez, hiszen csak ennek birtokában lehet az felújítását, korszerűsítését az 1240 fm árokszakaszon megkezdeni. Vízjogi létesítési engedély hiányában nem épülhet ki, illetve nem kerülhet felújításra a vízelvezető rendszer 55 ingatlan előtt.

A Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan árokkal és partmenti sávval érintett részének kisajátítása az elérendő célokhoz képest **arányos**, hiszen 19 fm árokszakas megvásárlásával 1240 fm árokszakaszon kerülhet korszerűsítésre a vízelvezetés – vízjogi engedély birtokában. Két állampolgárt érintő, számukra kellemetlenséget okozó kismértékű tulajdonjog korlátozással, megközelítőleg 150 állampolgárt érintő 55 ingatlan vízelvezetése lehet biztonságosabb, mely jelentős közérdeket szolgál.

A Sárbogárd 2256 hrsz-ú ingatlan árokkal és partmenti sávval érintett részének kisajátítása védett jog lényegi tartalmát nem érinti, azaz a tulajdont értékében megőrzi, hiszen a Sárbogárd 2256 hrsz-ú 1034 m² nagyságú, lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú ingatlan, árokkal és partmenti sávval érintett részének kisajátítását kértük, ami a Kisajátítási terv terület-kimutatása szerint 156 m². A kisajátítás után visszamaradó terület az ingatlan használatát, hasznosítását, beépíthetőségét, illetve az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlását nem befolyásolja. A partmenti sáv nagysága a 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet 2.§ 3. bekezdés c) pontja alapján került meghatározásra az árokszakas fenntartása, tisztítása érdekében.

A kisajátítást Sárbogárd Város Önkormányzat részére Juhász János polgármester kérte, azonnali teljes és feltétlen kártalanítás mellett.

A Közigazgatási Hivatal 2007. augusztus 6-i végzése alapján a kisajátítási terv építésügyi záradékolása érdekében, szakhatósági közreműködésre Székesfehérvár Megyei Jogú Város Jegyzőjét jelölte ki.

6.3. Tárgyalás

Mivel az önkormányzat igazolta a kisajátítás jogszabályi feltételeinek fennállását, így a Közigazgatási Hivatal 2007. szeptember 25.-én érkezett értesítésében adott tájékoztatást a kisajátítási eljárással kapcsolatos tárgyalásról (2007. október 31.) és végzésében a szakértő kirendeléséről a kisajátítani kért ingatlan kártalanítási szakvéleményének elkészítése végett. Ezzel egy időben megkereste az Ingatlan-nyilvántartási hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.

2007. október 10.-én újabb értesítés érkezett a Közigazgatási Hivaltól a tárgyalás elhalasztásáról 2007. november 20.-ra, ugyanis a kirendelt szakértő kérte kizárását az eljárásból az érintett ingatlantulajdonossal való korábbi munkakapcsolatra hivatkozva.

A Közigazgatási Hivatal végzésében a kisajátítási szakértői névjegyzékből újabb igazságügyi-kisajátítási szakértőt rendelt ki. Aki a helyszíni szemlét 2007. október 25.-re tűzte ki.

A kirendelő szerv a szakértő feladatát az alábbiak szerint jelölte meg:

- Az ingatlanból kisajátítani kért ingatlanrész forgalmi értékének megállapítása figyelembe véve a fekvés, megközelíthetőség, hasznosítás jellege, közművesítettsége, beépítettség szempontjait.
- A műszaki kár értéke
- Zöldkár értéke
- Értékvesztés megállapítása az 1976.évi 24.tvr. 16 és 25 §. szerint
- Rész kisajátítás esetén az 1976.évi 5 §. szerinti feltételek vizsgálata
- Kisajátítással kapcsolatban felmerült költségek az 1976.évi 24.tvr. 16 és 26 §. szerint
- A törvényi feltételek meglétének vizsgálata
- A kártalanítás összegének megállapítása tulajdonosokra lebontva.
- A Közép-dunántúli Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség tájékoztatását kérni, hogy a közérdekű vizilétesítményt adott ingatlanon szükséges-e megvalósítani, más módon megvalósítható-e.

A kisajátítási eljárással kapcsolatos tárgyalásra, illetve a tárgyalás megnyitására 2007. november 22.-én került sor a Közigazgatási Hivatalban Székesfehérvárott.

Az ingatlantulajdonosok mintahogyan a tárgyaláson kiderült 2007. november 12. és 14. napján is betérjesztettek egy-egy beadványt a Közigazgatási Hivatalhoz. Az előbbiben azt kifogásolták, hogy a szakértői szakvéleményt nem kapták meg a Hivatal által hozott végzésben megadott időpontig. Az utóbbiban pedig a szakértő felkészültségét, hozzáértését, pártatlanságát vitatták.

A tárgyaláson a Közigazgatási Hivatal a szakértő eljárását kifogásoló beadványuk pontosítására szólította fel az ingatlantulajdonosokat, akik azt a lehetőséget választották, hogy a pontosítást 2007. november 28.-ig írásban teszik meg.

A fentiek miatt a Közigazgatási Hivatal a tárgyalást elhalasztotta, ugyanis a beadvány pontosítása nélkül a tényállás tisztázása az ügy érdemi folytatása szempontjából jogi jelentőséggel bír, így érdemben nem bírálható el.

Véleményem szerint az ingatlantulajdonosok ezen lépése szándékos időhúzás volt. Már a szakértő által lefolytatott helyszíni szemlén is kijelentették, hogy az árokrész kisajátítást nem hagyják, ezen területért az utolsó leheletükig harcolni fognak.

A Közigazgatási Hivatal 2007. december. 11.-én érkezett megkeresésében adott tájékoztatást, hogy az ingatlantulajdonosok határidőben nem tettek nyilatkozatot. Ellenben a nyilatkozattételre biztosított határidő meghosszabbítását kérték. A kirendelt szakértő 2007. december 3-án a 2004. évi CXL törvény 58. § (8) bekezdése alapján a további szakértői tevékenységének akadályát jelentette be.

A Közigazgatási Hivatal 03/49/2008 számú végzésében új szakértőt rendelt ki – *már a harmadikat!* – akinek nem képezte feladatát a korábban elkészült szakvélemény felülvizsgálata.

Az újabb szakértői vélemény tartalma lényegében megegyezik a korábbival. A teljes ingatlan kisajátítását a szakértő nem tartja indokoltnak.

A tárgyalásra, illetve a tárgyalás folytatására 2008. február 29.-én került sor. A tárgyaláson az ingatlantulajdonosok továbbra is vitatták a kisajátítás jogalapját és a csapadékvíz-elvezető árok szükségességét. Kijelentették, hogy ha az önkormányzat a

csapadékvíz elvezető árkot ki akarja építeni, akkor vásárolja meg a teljes ingatlant piaci áron. A kirendelt szakértő a szakvéleményében leírtakat fenntartotta, az abban foglaltakat sem az önkormányzat, sem a Közigazgatási Hivatal nem vitatta. A tárgyalás több mint 5 órán át tartott, melyről egy 13 oldalas jegyzőkönyv készült (7. számú melléklet).

6.4. Szakértői vélemény

- Értékveszteség megállapítása: az 1976.évi 24.tvr. 16 és 25 §. szerint nincs, mivel a mezőgazdasági év lezárult a termést betakarították.
- Kisajátítással kapcsolatban felmerült költségek az 1976. évi 24.tvr. 16 és 26 § szerint, az őszibarackfa iskola áttelepítési költségét 500 Ft/db
- Rész kisajátítás esetén az 1976.évi 5 §. szerint, a Tulajdonos kérésére az egész ingatlan kisajátítható, amennyiben
 - visszamaradó rész eredeti céljára nem használható,
 - belterületi beépítetlen ingatlannál a visszamaradó rész a legkisebb telek nagyságot nem éri el (jelen ingatlan esetében 600m²),
 - az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik.

A Tulajdonosok kérték a teljes ingatlan kisajátítását, de a fenti szempontok közül egyik sem áll fenn így **a teljes kisajátítást nem javasolt.**

- A Közép-dunántúli Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség állásfoglalása szerint a Viziterv Alba Kft által készített terv vízgazdálkodási, környezetvédelmi és természetvédelmi értéket nem sért.

A szakértői vélemény szerint a beruházás megvalósulásával megnyugtatóan rendeződik mind a becsült, mind a környező ingatlanok felszíni vízrendezési problémája, esztétikailag is rendeződik a helyzet a jelenleg elhanyagolt árok rendszeres karbantartásával.

6.4.1. Kártalanítási javaslat:Visszamaradt ingatlan értékcsökkenése

Kisajátítás előtti forgalmi érték:	15.585.416 Ft
<u>Visszamaradt ingatlan forgalmi értéke:</u>	<u>15.458.432 Ft</u>
két érték közötti eltérés	126.984 Ft

Kisajátított területért járó kártalanítás:	126.984 Ft
Értékcsökkenés mértéke:	0 Ft

<u>Zöldkárta:</u> 11db meggyfa (5éves)	11 x 9.000 Ft/db = 99.000 Ft
11 db őszibarack csemete (2-3 éves),	11 x 5.000 Ft/db = 55.000 Ft
7 db ringló (5 éves),	7 x 9.000 Ft/db = 63.000 Ft
1 db almafa (15 éves)	1 x 35.000 Ft/db = 35.000 Ft
3 db almafa csemete (3 éves)	3 x 5.000 Ft/db = 15.000 Ft
őszibarackfa iskola 15 db (áttelepítés költsége)	15 x 500 Ft/db = 7.500 Ft
10 tő málna	10 x 2.000 Ft/db = 20.000 Ft
<u>évelő növényzet még kb 20 m² torna.</u>	<u>20 m² x 2.000 Ft/m² = 40.000 Ft</u>
Összesen:	334.500 Ft

Kártalanítás mindösszesen:	461.484 Ft
-----------------------------------	-------------------

Mely ingatlantulajdonosokat az alábbiak szerint illeti:

Keresztes József	½ tulajdoni hányad	230.742 Ft.
Keresztes Józsefné	½ tulajdoni hányad	230.742 Ft.

6.5. A határozat

A Közigazgatási Hivatalnak a határozat meghozatalára a tárgyalás időpontjától számított 30 nap áll rendelkezésére.

A határozatban a Közigazgatási Hivatalnak rendelkezni kell arról, hogy a kisajátítási kérelemnek helyt adott-e, illetve azt milyen változással teljesítette vagy a kérelmet elutasította-e. A kérelemnek helyt adó határozatban arról is dönteni kell, hogy részkisajátítás esetén a tulajdonos kérelmére a teljes ingatlan kisajátítását elrendeli-e.

A Közigazgatási Hivatalnak, a kérelemnek helyt adó határozatában külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és

költségeként milyen összegű kártalanítást állapít meg. Továbbá rendelkezni kell a kártalanítás megfizetésének határidejéről és a kisajátítási szakértő költségterítéséről.

A kisajátított ingatlant a jogerős kisajátítási határozatban megjelölt időpontban kell birtokba adni, feltéve, hogy az önkormányzat a kártalanítás összegét megfizette. A birtokbaadásról a Közigazgatási Hivatalnak jegyzőkönyvet kell felvenni.

A kisajátítást kérő távollétében az ingatlant nem lehet birtokba adni. Más ügyfelek távolmaradása a birtokbaadást nem akadályozza.

A határozat jogerőre emelkedése után a Közigazgatási Hivatalnak a határozat és a kisajátítási terv egy-egy példányát - *a jogerőre utaló feljegyzéssel ellátva* - az ingatlanügyi hatóság és a kisajátítást kérő önkormányzat részére meg kell küldenie.

Mivel a tulajdonosváltás az ingatlanok csak egy részét érinti a tulajdonosváltást és a földrészlet megosztását az ingatlanügyi hatóság az általa és az építésügyi hatóság által záradékolt kisajátítási terv és változási vázrajz alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartásban.

6.6. Jogorvoslat

Fennáll az esélye annak, hogy az ingatlantulajdonosok kérni fogják a határozat bírósági felülvizsgálatát, így ettől függ, hogy a kisajátítás a birtokbaadás és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megvalósul-e.

Mint ahogyan az 5.1.5. és 5.1.6 fejezetben ismertettem a Közigazgatási Hivatal kisajátítási határozata ellen közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, így az ingatlantulajdonosok a határozat bírósági felülvizsgálatát kérhetik.

A kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálata során a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény XX. fejezetének rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a pert a kisajátítást kérő ellen azaz jelen esetben Sárbogárd Város Önkormányzata ellen is meg kell indítani. A közigazgatási perben az ingatlan fekvése szerint illetékes

Fejér Megyei Bíróság (továbbiakban bíróság) jár el a bíróságnak a keresetlevél beérkezését követő 45 napon belül tárgyalást kell tartania.

A bíróságnak a jogalap tekintetében három hónapon belül közbenső ítélettel döntést kell hoznia, kivéve abban az esetben, ha igazságügyi szakértő kirendelése szükséges és a szakértői vélemény előterjesztésére ezen időszak alatt az ügy bonyolultsága miatt nem kerülhet sor, vagy ha a bíróság a keresetet elutasítja.

A bíróság a közigazgatási határozatot megváltoztathatja, kivéve, ha a Közigazgatási Hivatal a kisajátítást kérő kérelmét arra hivatkozva utasította el, hogy nincs helye kisajátításnak, és a közigazgatási határozat ezen rendelkezése jogszabálysértő; ebben az esetben a bíróság a közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezi, és a Közigazgatási Hivatalt új eljárásra utasítja, de remélem, hogy erre nem kerül sor.

7. ÖSSZEGZÉS, TAPASZTALATOK, JAVASLATOK

A kisajátítás jogintézménye már hazánkban is csaknem száznegyven éves múlttal büszkélkedhet. Ezen időszak alatt mind a jogintézmény, mind a kapcsolódó jogszabályok összetétele szerves átalakuláson ment keresztül, azonban a 1868. évi LV. törvénycikktől kezdve a 2007. CXXIII. törvénnyel bezáróan mindegyik jogszabály elismerte a magántulajdon szentségét és szigorú szabályok betartása és feltételek bekövetkezte esetén tette csak lehetővé annak korlátozását. A kisajátítás csak közérdekű célra történhetett, illetve történhet teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett.

Annak ellenére, hogy már az Alkotmány 13. § (2) bekezdése és a Ptk. 177. § (2) bekezdése is úgy rendelkezik, hogy a kisajátítási eljárás részletes szabályait külön törvény szabályozza, a kisajátítás részletes szabályait 2008. január 1.-ig nem törvény, hanem előbb az 1965. évi 15. törvényerejű rendelet, majd az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet és az annak végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet tartalmazta.

A rendszerváltás a tulajdonviszonyok átrendeződését is eredményezte, melynek következtében a magántulajdon mind meghatározóbbá vált. Ennek ellenére még a 21. század elején is egy 1976. évi törvényerejű rendelet szabályozta a kisajátítási eljárás menetét. A jogalkotók egészen 2007.-ig vártak a kisajátításról szóló törvény megalkotásával

Véleményem szerint ez azt is jelenti, hogy 1976.-ban a törvényalkotóknak igen részletesen és körültekintően sikerült megalkotniuk ezen jogszabályt (azzal együtt, hogy időközben azért természetesen több apró módosítás érintette egyes előírásait), hiszen annak szabályrendszere, eljárásának menete körvonalazódik az új törvényben is, annak alapját és azt hiszem mondhatom, hogy annak szerves részét képezve, kiegészítve a jelenlegi elvárásokkal.

Felmerül a gondolat, hogy ha pl. az Alkotmánybíróság a 35/2005. (IX. 29.) AB határozatában nem állapít meg mulasztásos alkotmányértéktét a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. szabályaiban és nem hívja fel az Országgyűlés figyelmét az Alkotmány 13. §-

ának (2) bekezdésében foglaltakkal szembeni jogalkotási kötelezettségére, akkor talán még meg sem született volna a kisajátításról szóló törvény.

Szakdolgozatomban bemutattam a tulajdonjog szerkezetét, tartalmát, korlátozását. Ismertettem a kisajátítás jogintézményének kialakulását, hatályos jogi szabályozását. Részletesen kifejtettem a kisajátítási eljárás menetét és kitértem a kisajátítási terv elkészítésének folyamatára is.

Röviden bemutattam a részleges kisajátítással érintett ingatlan környezetét és az ingatlan fekvése szerinti város történetét, a belterületi vízrendezés okát és Sárbogárd jelenlegi csapadékvíz elvezető rendszerét.

Az eljárás menetét egy konkrét példán keresztül a sárbogárdi 2256 hrsz-ú ingatlan részleges kisajátításán keresztül szemléltettem.

Tisztában vagyok vele, hogy a tulajdonosi jogokat korlátozni vagy megvonni, csak szigorú és egyértelmű szabályok betartásával lehet és hogy az eljárást gyorsan lefolytatni úgy, hogy az mindkét fél meelégedésére szolgáljon szinte lehetetlen.

Azonban véleményem szerint, ha a kisajátítás feltételei fennállnak - *szükséges, arányos, főként, ha a védett jog lényegi tartalmát nem is érinti* – akkor az eljárás és a határozat meghozatala során - *a szakértői vélemény ismeretében* - figyelembe lehetne venni a kisajátítással érintett ingatlan területi elhelyezkedését, esetleg művelési ágát, továbbá részleges kisajátítás esetén a kisajátítandó ingatlanrész ingatlanon belüli helyzetét, nagyságát. Ezek függvényében kellene meghatározni a tárgyalás megkezdése, felfüggesztése és folytatása közötti különféle intézkedésekre biztosított határidőket, akár már az új kisajátítási törvény végrehajtására kiadandó rendeletben. Ugyanis szerintem egyes esetekben a kisajátítással érintettek ezekkel igen csak visszaélhetnek, az eljárás menetét időben jelentősen elhúzhatják, ezzel a kisajátítást kérő által megvalósítandó közérdekű cél elérését, tevékenység végzését akadályozhatják.

Fenntartásaim vannak továbbá azzal kapcsolatban, hogy a Közigazgatási Hivatal által kirendelt, kisajátítási névjegyzékben szereplő szakértő tudását, szakértelmét, hogy lehet vitatni különösebb indokolás nélkül.

Sárbogárd Város Önkormányzata, mint a fentiekben bemutattam részleges kisajátítási eljárást kezdeményezett egy ingatlan kertként sem használható végében, azonban a tulajdonosok az eljárás menetét ott hátráltatják, ahol csak tudják. Sárbogárd Város Önkormányzata - így a város - ennek köszönhetően 2007.-ben hozzávetőlegesen 1,9 milliárd forint összegű pályázati támogatástól esett el, ami még állampolgári engedetlenség számba is vehető károkozást jelentett a közérdek ellen.

Természetesen, egy jogállamban a magántulajdon védelmét mindenkor szem előtt kell tartani, de az indokolt közérdekkel szemben – megfelelő kártalanítás ellenében – ezt a védelmet már nem indokolt mindenáron előtérbe helyezni.

IRODALOMJEGYZÉK

Szakkönyvek

1. Dr. Kampis György – Dr. Varga József: Kisajátítás (Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Bp. 1970.)
2. Stassik Ferenc: Magyar Kisajátítási jog (1905)
3. Lenkovics Barnabás: Dologi jog (Eötvös József Kiadó, Bp. 2001.)
4. Dr. Papp Iván: Tantervi vázlat (2005.)
5. Szalai István: Sárbogárd Város története (1989)

Jogszabályok

6. 1836. évi XXVI. törvénycikk az „Egy állandó hídnak Buda és Pest közötti építéséről”
7. 1868. évi LV. törvénycikk „A kisajátításról”
8. 1881. évi XLI. törvénycikk „A kisajátításról”
9. 1949. évi XX. tv. „A Magyar Köztársaság Alkotmányáról”
10. 1952. évi III. törvény a Polgári perrendtartásról
11. 1955. évi 23. tvr. „A kisajátításról”
12. 56/1955. (VIII. 31.) MT rendelet „A kisajátításról” szóló 1955. évi 23. tvr. végrehajtásáról
13. 17/1955. (X. 5.) PM sz. rendelet
14. 1959. évi IV. tv. „A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről”
15. 1965. évi 15. sz. tvr. „A kisajátításról”
16. 13/1965. (VII. 24.) Korm. sz. rendelet „a kisajátításról” szóló 1965. évi 15. sz. tvr. végrehajtásáról
17. 1/1965. (VII. 24.) PM – IM sz. rendelet a kisajátítással kapcsolatos kártalanítás részletes szabályairól
18. 1976. évi 24. törvényerejű rendelet „A kisajátításról”
19. 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet „A kisajátításról” szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet végrehajtásáról
20. 21/1976. (XII. 31.) PM rendelet „A kisajátítással kapcsolatos kártalanítási összeg kifizetéséről, valamint az értékkülönbözlet megfizetéséről”
21. 11/1977. (III.11.) MÉM sz. rendelet „A kisajátítási terv elkészítéséről és felülvizsgálatáról”
22. 1995. évi LVII. tv. a vízgazdálkodásról
23. 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a településrendezésről
24. 72/1996. (V.22.) Kormány rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
25. 1997. évi CXLI. tv. „Az ingatlan-nyilvántartásról”
26. 1997. évi LXXVIII. tv. „Az épített környezet alakításáról és védelméről”
27. 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet „Az Országos településrendezési és építészeti követelményekről”
28. 2004. évi CXL. törvény „A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól”

29. 8/2005. (III. 30.) Ktr. számú rendelet Sárbogárd Város Helyi Építési Szabályzatáról
30. 2007. CXXIII. tv. a kisajátításról

Bírósági határozatok

BH1978. 244., BH1978. 379., BH1978. 474., BH1979. 64., BH1979. 112., BH1979. 288., BH1979. 316., BH1979. 361., BH1981. 318., BH1983. 115., BH1982. 283., BH1984. 399., BH1985. 18., BH1994. 393., BH2006. 70.

MELLÉKLETEK

1. Kisajátítási térkép $M=1:1000$
2. Területkimutatás
3. Tulajdonlap másolat
4. Földmérési alaptérkép a kisajátítással érintett területről $M=1:2880$
5. Szabályozási terv kivonat a kisajátítással érintett területről
- 6./a. Vízjogi engedélyezési terv kivonat a kisajátítással érintett területről
Átnézetes helyszínrajz $M=1:10000$
- 6./b. Helyszínrajz $M=1:1000$
7. Kisajátítási tárgyalásról készült jegyzőkönyv

Sárbogárd város
 belterület

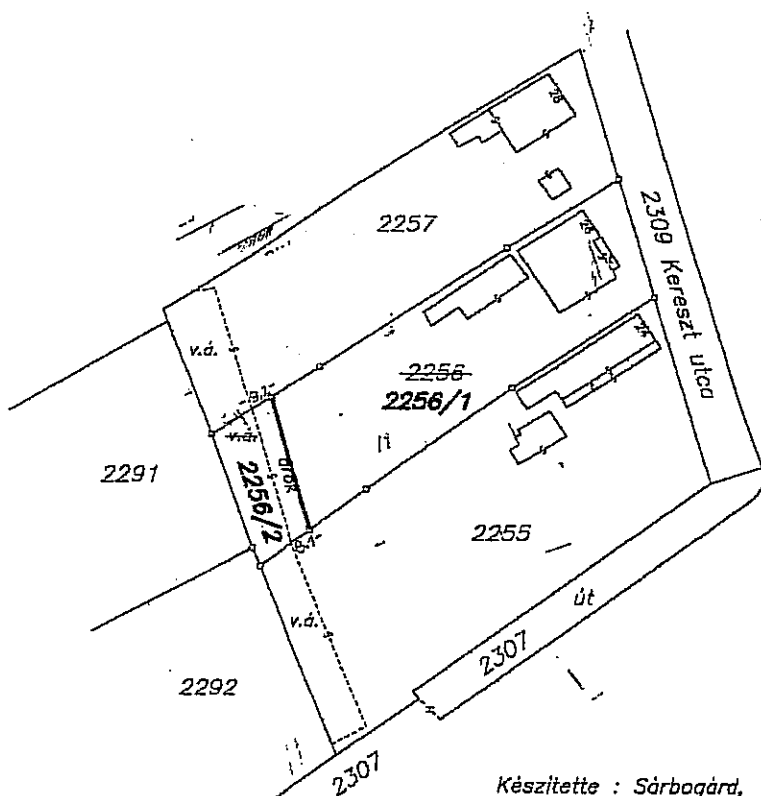
KISAJÁTÍTÁSI TÉRKÉP

a 2256 hrsz-ú földrészletek kisajátításához

Méretarány = 1:1000

Szelvénytípus : 11.41

A térkép a területkimutatással együtt érvényes.



Készítette : Sárbogárd, 2007. április 16.

Leposa István
 Készítő: Leposa István

Ez a kisajátítási térkép megfelel az érvényben lévő
 11/1977. (III. 11.) M.E.M. sz. rendelet tartalmi és
 pontossági előírásainak.

Leposa István
 minőséget tanúsító földmérő
 Ing. rend. min. sz.: 0992/1990

Leposa István
 Ing. rend. min. sz.: 992/1990

11/1977. (III. 11.) M.E.M. rendelet alapján
 építésügyi hatósági jogkörben
 engedélyezem.

2007

ph.

aláírás

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől
 számított 1 évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzat újból zá-
 radékkeltetni kell. 2007. 12. 13.

Sárbogárd,

Záradékoló

Ing. rend. min. sz.: **Magyarné Szabó Judit**
 Ing. rsz.: 2002/2006.

GEO PRIZMA

SÁRBOGÁRD város

Földmérő Betéti Társaság

bellterület

8000.Székesfehérvár Bodrogi u.43.

Levélcím:8002.Szfvár,Pf.95.

Telefon:06-30-929-9315

VÁROSI FÖLDMÉRŐI HIVATAL SÁRBOGÁRD	
Erkezett:	Szám:
2007.04.18	3-39/147/07
Meil:	Ugyintéző:
3-39	Beérkezett

TERÜLETKIMUTATÁS

A 2256 hrsz-ú földrészlet árok céljára történő kisajátításáról

A kisajátítás földmérési munkáját
végző szerv neve és címe:

A kisajátítást kérő kezelő szerv
neve és címe:

GEO PRIZMA

SÁRBOGÁRD VÁROS

Földmérő Betéti Társaság

ÖNKORMÁNYZATA

8002.Szfvár,Pf.95.

7000.Sárbogárd,Hősök tere 2.

Szfvár,2007.április 16.

Leposa István

Készítette : Leposa István

Leposa István

Minőséget tanúsító földmérő

Ing.rend.min.sz.: 0992/1990

Leposa István

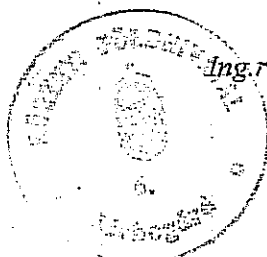
Ing.rend.min.sz.: 992/1990

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.Ez a záradék a
keltezésétől számított 1 évig érvényes,későbbi felhasználás előtt
a vázrajzot újból záradékolni kell.

Sárbogárd, 2007. ápr. 18.

záradékoló

Ing.rend.min.sz.:Magyarné Szabó Judit
Ing. rsz.: 2002/2006.



Sorszám	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT										KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT										Megjegyzés
	A tulajdonos (kezelő,használó) neve,szül.éve,anyja neve, lakcíme, tulajdoni hányada tulajdonszerzés jogcíme	Tul.lap száma	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület		Kat.tiszta jövedelem		Kisajátítás utáni		Kisajátított		Visszamaradt		a 10.rovat kat.tiszta jövedelme				
				betűjele	mín.oszt.	művelési ága	ha	m2	aranykor.	fillér	Helyrajzi szám	Alrészlet		t e r ü l e t							
												betűjele	művelési ága	ha	m2	ha	m2	aranykor.	fillér		
1.	2.	3.	4.	5.			6.		7.		8.	9.	10.		11.		12.		13.		
1.	Keresztes József Tul.hányad : 1/2 sz:1937 a.n.:Pénzes Jullanna 7000.Sárbogárd,Kereszt utca 26. Jogcim:öröklés és ajándékozás 2363,/1972.07.03. Keresztes Józsefné Tul.hányad : 1/2 sz.n.: Kisary Rozália sz.:1936 a.n.:Szalai Terézia 7000.Sárbogárd,Kereszt utca 26. Jogcim:adásvétel 2753,/1972.07.20.	-	2256	-	-	Kivett, Lh,ud,g.ép	-	1034	-	-	2256/1	-	Kivett, Lh,ud,g.ép	-	-	-	878	-	-		
											2256/2	-	Kivett, árok	-	156						
Kisajátításra kerül a 2256/2 hrsz, területe 156 m2 árok építése céljára Kisajátítás utáni tulajdonos : SÁRBOGÁRD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 7000.Sárbogárd,Hősök tere 2																					
Összeállította : <i>Leposa István</i> Leposa István Ing.rend.min.sz.: 992/1990																					

Körzeti Földhivatal
 Sárbogárd
 Hősök tere 17. Pf. 24.
 25/508615, 25/508616

Tulajdoni lap másolat-munkapéldány (szemle)

2007.02.15 13:17:30

SÁRBOGÁRD

belterület HRSZ: 2256

Kereszt utca 26

Szektor : 61

Térképszelvény : 11, 41

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv.	ha,m2 kat.jöv.
		/AK,fill./	/AK,fill./
E	kivett 1034		
	lakóház, udvar, gazdasági épület		
	Földrészlet össz.: 1034		

II. rész

1. Bejegyző határozat: 2363/1972.07.03

Tul.hányad:1/2

Jogcím: öröklés és ajándékozás , 2363/1972.07.03

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Keresztes József sz.:1937 a.n.:Pénzes Julianna

Címe: 7000 SÁRBOGÁRD,Kereszt utca 26

2. Bejegyző határozat: 2753/1972.07.20

Tul.hányad:1/2

Jogcím: adásvétel , 2753/1972.07.20

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Keresztes Józsefné sz.n.:Kisary Rozália sz.:1936

a.n.:Szalai Terézia

Címe: 7000 SÁRBOGÁRD,Kereszt utca 26

III. rész

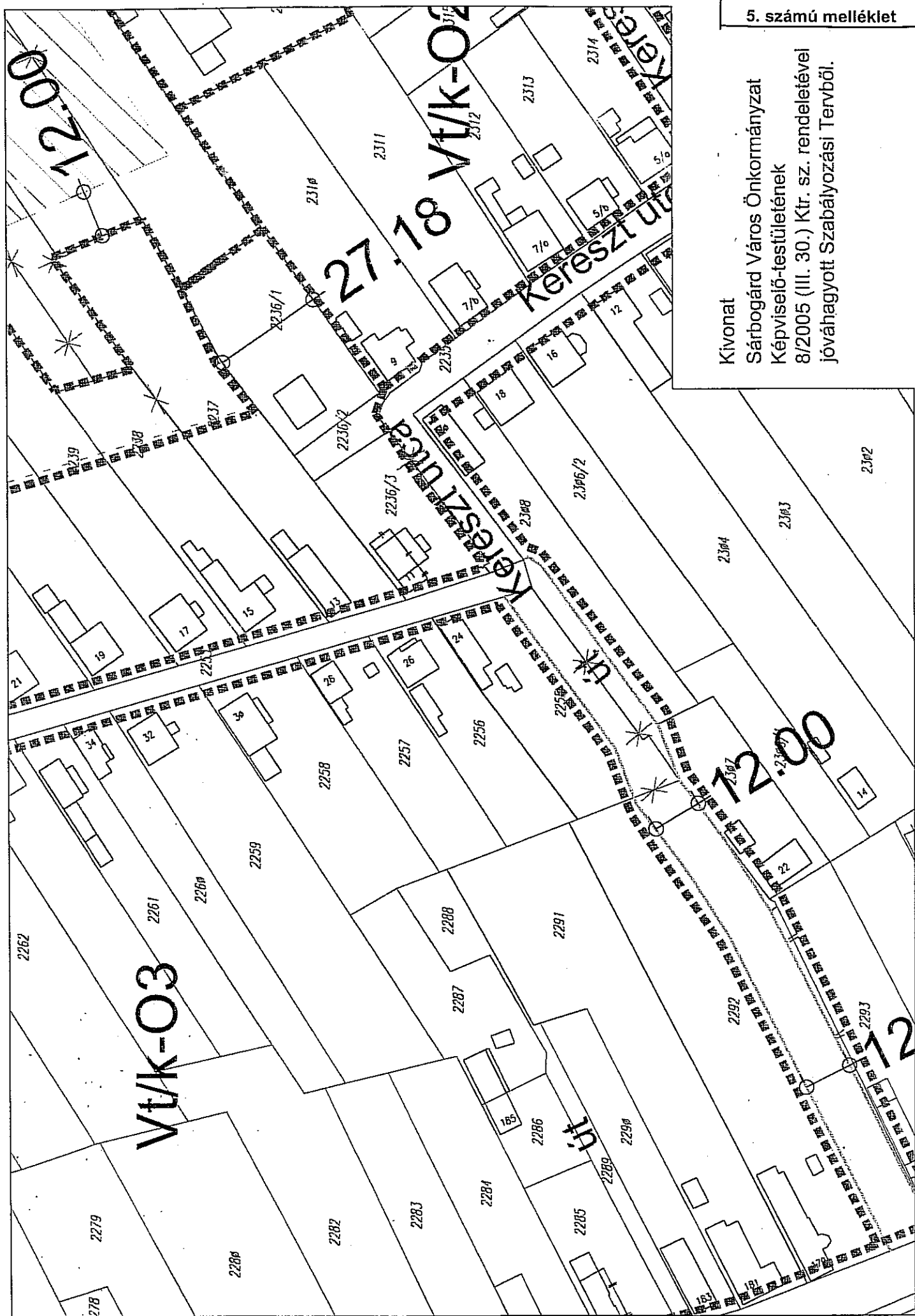
3. Bejegyző határozat: 1238/1982.04.16

Terhelés: Jelzálogjog 110 000 FT, azaz Egyszázötvenezer forint és
 járulékai erejéig,elidegenítési terh.tilalom a jelz.biztosít
 áására

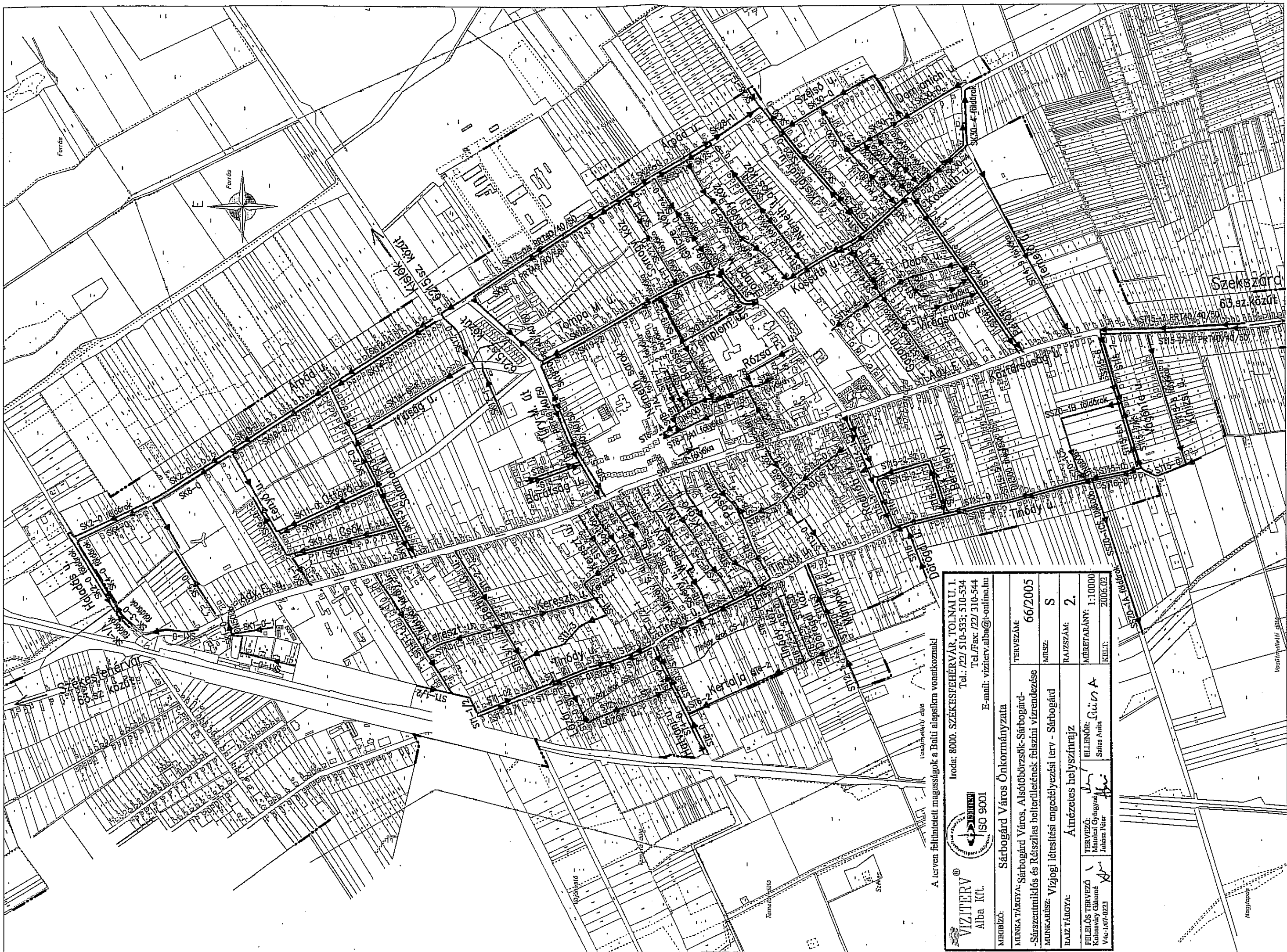
Jogosult neve: MÁV RT ÜZLETIGAZGATÓSÁGA BUDAPEST Törzsszám: 99

Címe: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Kerapesi út 3

Utalások: II/1-2,



Kivonat
Sárbogárd Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
8/2005 (III. 30.) Ktr. sz. rendeletével
jóváhagyott Szabályozási Tervből.



A tervben feltüntetett magasságok a Balti alapsíkra vonatkoznak!

VIZITERV
Alba Kft.
Irodai: 8000. SZÉKESFEHÉRVÁR, TOLNAI U. 1.
Tel.: /22/ 510-533; 510-534
Tel./Fax: /22/ 310-544
E-mail: viziterv.alba@t-online.hu

MÉGBÍZÓ:	Sárbogárd Város Önkormányzata		
MUNKATÁRGY:	Sárbogárd Város, Alsófőbörzsák-Sárbogárd-Sárszentmiklós és Ráiszlas belterületeinek felszíni vízrendezése		
MUNKARÉSZ:	Vízjogi létesítési engedélyezési terv - Sárbogárd		
RAJZTÁRGY:	Átnézetes helyszínrajz		
FELELŐS TERVEZŐ	TERVEZŐ:	ELLENŐR:	MÉRETTÁRÁNY:
Kalocsavay Gáborné	Mátolai György	GILLIS A	1:10000
Vác-107-0223	Juhász Péter	Sáris Anna	KELT:
			2006.02



**Jegyzőkönyv
folytatólagos tárgyalásról**

Készült: 2008. február 29-án 8.30 órára kitűzött és 8.25 órakor megkezdett tárgyalásról a Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal hivatalos helyiségében (8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. I.em 110.sz. tárgyalóterem)

Tárgy: Juhász János polgármester által képviselt Sárbogárd Város Önkormányzata (7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.) kisajátítást kérőnek a **sárbogárdi 2256 hrsz-ú ingatlan** részleges kisajátítás iránti kérelme alapján kezdeményezett kisajátítás ügyben tartott folytatólagos – második - tárgyalás

Jelen vannak: Közép - dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal részéről:

dr. Józsa Viktória eljáró ügyintéző
Stumpfne Éder Gabriella jkv. vezető

Csukovics Lászlóné szakértő

Kisajátítást kérő képviseletében:

Juhász János Sárbogárd Város Polgármestere helyett írásbeli meghatalmazás alapján Békési József (személyazonosító adatokat a 03/1046-31/2007. számú tárgyalási jegyzőkönyv tartalmazza)

A tárgyaláson szabályszerű értesítésre, idézésre megjelentek ügyfélként a tulajdonosok, egyéb jogosultak:

Keresztes József, Keresztes Józsefné (személyazonosító adatokat a 03/1046-31/2007. számú tárgyalási jegyzőkönyv tartalmazza),

Szabályszerű értesítésre nem jelent(ek) meg:

MÁV Rt. Üzletigazgatósága Budapest, mint jelzálogjog jogosult ügyfél, de a tárgyalást megelőzően 03/1046-26/2007. szám alatt iktatott iratban foglaltak szerint jogi képviselője útján írásbeli nyilatkozatot tett. A jogi képviselőt felhívtam a képviseleti jogosultságának 15 napon belül történő igazolására. A képviselő képviseleti jogosultságát a 03/1046-38/2007. szám alatt iktatott irattal igazolta.



Dr. Józsa Viktória

Eljáró ügyintéző a tárgyalást megnyitja és megállapítja, hogy a szabályszerű értesítésre, illetve idézésre a meghívottak a fent ismertetettek szerint jelentek meg.

Eljáró ügyintéző tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a jegyzőkönyv a tárgyalással egyidejűleg készül, az eljáró ügyintéző hangos diktálása alapján.

Tájékoztatja a megjelenteket jogaikra és kötelezettségeikre. Így különösen arra, hogy:

- Az ügyfélnek joga van az eljárás során írásban vagy szóban nyilatkozatot tenni, illetve a nyilatkozattételt megtagadni. Amennyiben az ügyfél nem nyilatkozik, hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján dönt, vagy az eljárást megszünteti.
- Az ügyfél köteles jóhiszeműen eljárni.
- Az ügyfél (vagy képviselője), ha más tudomása ellenére az ügy szempontjából jelentős valótlan tényt állít, eljárási bírsággal sújtható melynek összege természetes személy esetén 5.000,-Ft-tól 500.000,- Ft-ig, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében 1.000.000 Ft-ig terjedhet.
- Az ügyfél bizonyítási indítványt terjeszthet elő.
- Az ügyfél a tárgyaláson elhangzottakra észrevételt tehet, a meghallgatott személyekhez kérdést intézhet.
- Azt a személyt, aki a tárgyalás rendjét zavarja, a tárgyalás vezetője rendreutasíthatja, ismételt, vagy súlyosabb rendzavarás esetén kiutasíthatja, továbbá eljárási bírsággal sújthatja.
- Az ügyfél betekinthez az eljárás során keletkezett iratokba, arról másolatot, kivonatot készíthet, vagy másolatot kérhet.
- Az ügyfél az adatok konkrét megjelölésével kérheti az ellenérdekű ügyfél iratbetekintési jogának kizárását személyes adatainak, valamint más méltányolható magánérdekének védelemében.

Az érdekeltek távolmaradása a tárgyalás megtartását nem akadályozza.

Eljáró ügyintéző – feltett kérdésre adott válaszok alapján - *megállapítja, hogy a jelenlévők a jogaikra, kötelezettségeikre történő tájékoztatást megértették, azt tudomásul vették.*

Dr. Józsa Viktória

Ismertetem a kérelmet, a tulajdoni lap másolatot, a kisajátítási tervet, a szakértőt kirendelő végzést, az értesítéseket, az idézéseket, a szakértői véleményt, továbbá az ügyre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket.

A kisajátítást kérő a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. (továbbiakban: Tvr.) 4. § (1) bekezdés i) pontja, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 16. § (1) bekezdése alapján vízgazdálkodás közérdekű célra, az említett törvényben előírt önkormányzati kötelezettség teljesítése érdekében kérte a tárgyi ingatlan részleges kisajátítását.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

A Tvr. 1. §-a értelmében e törvényerejű rendelet célja, hogy az általa meghatározott közérdekű célra kisajátítás útján kivételesen lehetővé tegye - azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében - nem állami tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonjogának megszerzését az állam, vagy a helyi önkormányzat részére.

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

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

A Tvr. 7. § (4) bekezdése szerint a telki szolgálat, továbbá a jogszabályon alapuló szolgálat, vezetékgazdálkodás és más használati jog, valamint tulajdoni korlátozás tekintetében szükség szerint kell rendelkezni.

Az azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás követelménye akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő összegű kártalanításban részesül.

A forgalmi érték megállapításánál a hasonló adottságú, összehasonlításra alkalmas ingatlanok konkrét forgalmi adatai az irányadók. Az összehasonlító adatok vonatkozásában azt kell vizsgálni, hogy melyek azok az ingatlanok, amelyek a kisajátítás tárgyát képező ingatlanokhoz fekvésüknél, rendeltetésüknél, használatuknál, területüknél, vagy egyéb jellemző tulajdonságaiknál fogva leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.

A Tvr. 5. §-a értelmében az ingatlan egy része is kisajátítható. Tvr. 16. §-a értelmében - a jogi feltételek fennállása esetén - a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéseket és költségeket meg kell téríteni.

A Tvr. 14. § (1) bekezdés értelmében a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás a tulajdonost illeti meg.

A Tvr. 15. § (1) bekezdés értelmében a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személy megillető jogok megszűnése miatt keletkező kárt, illetőleg a megszűnt jogok értékét a jogosult részére meg kell állapítani.

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

Eljáró ügyintéző - feltett kérdésre adott válaszok alapján - megállapítja, hogy a jelenlévők a fenti tájékoztatást megértették, nyilatkoztak továbbá arról, hogy a szakértői véleményt megkapták.

Dr. Józsa Viktória

Kérem a kisajátítást kérőt, hogy nyilatkozzon: kisajátítási kérelmét fenntartja-e?

Az eljárás során becsatolta a Közép- dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által kiadott 40247-50/2005. számú, 2005. szeptember 19. napján jogerőre emelkedett elvi vízjogi engedélyről szóló határozat másolati példányát. E határozat 4. oldal 4.4. pont alatti rendelkezése szerint az elvi engedély a vízjogi létesítési engedély jogerőre emelkedéséig, de legfeljebb e határozat jogerőre emelkedésétől számított 1 évig érvényes. A határozat 2005. szeptember 19. napján jogerőre emelkedett. Erre figyelemmel nyilatkozzon, hogy van –e érvényes elvi engedélyük.

Békési József

Kisajátítási kérelmet változatlanul fenntartom azzal, hogy a hatóság felhívására az alábbi nyilatkozatot teszem. A vízügyi hatóságnál vízjogi létesítési engedély iránti eljárást kezdeményeztünk 2006. márciusában. Ezt az eljárást a vízügyi hatóság a kisajátítási eljárásban hozandó döntésig felfüggesztette. E tekintetben nyilatkozom arról, hogy a vízjogi engedélyezési eljárás tehát folyamatban van, így ez nem lehet akadálya a kisajátítási eljárásnak.

Dr. Józsa Viktória

- A szakértői vélemény alapján megállapítottam, hogy a kisajátítandó ingatlanon épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész nem található, erre figyelemmel a Tvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet (a továbbiakban: R) 15. § (4) – (5) bekezdései alapján történő kérelmezői és tulajdonosi nyilatkozat tételre való felhívást mellőzöm.

Feltett kérdésre adott válasz alapján megállapítottam, hogy az ügyfelek a tájékoztatást tudomásul vették.

- Kérem a tulajdonost nyilatkozzon arról, hogy a R.16. §-ára figyelemmel, hogy a kisajátítás következtében *faállomány, más élő növényzet* szükséges kitermelése esetén a kitermelést elvégzi-e. Ebben az esetben a faanyag (más élő növényzet) értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A élő növényzetre nem tartunk igényt, a zöldkár tekintetében is teljes kártalanítás megállapítását kérjük.

Dr. Józsa Viktória

Kérem a tulajdonost nyilatkozzon, hogy a rendelkezésre álló, 2008.02.25. napján kelt tulajdoni lap másolat adataihoz képest van –e tudomása az adott ingatlannal kapcsolatos változásról.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A hatóság által rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap másolatot megtekintettük és nyilatkozunk arról, hogy az ingatlannal kapcsolatosan nincs tudomásunk változásról.

Dr. Józsa Viktória

Kérem a tulajdonost, hogy nyilatkozzon a kisajátítás jogalapja tekintetében.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A kisajátítás jogalapját vitatjuk. Álláspontunk szerint a vízelvezetéshez szükséges vízellátási-műny kialakításához más műszaki megoldás is létezik. Itt hivatkoznánk a 2007. májusában kelt hatóság részére megküldött nyilatkozatunkra. E nyilatkozatot változatlanul fenntartjuk.

A kisajátítás következtében álláspontunk szerint a magáningatlan hátrányos módon feldarabolódik.

Békési József

A részleges kisajátítást a Tvr. 4. § (1) bekezdés i) pontja alapján kértük, vízgazdálkodás közérdekű célra. A részleges kisajátítás a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. évi törvény 8. § -ában, az 1995. évi LVII. törvény 16. § (1) bekezdésében előírt önkormányzati kötelezettség teljesítése érdekében indokolt. Ezek alapján van szükség a közérdekű vízellátási-műnyre, és ennek megvalósítása érdekében a tulajdonos tulajdonában lévő ingatlanból részkisajátításra.

A tulajdonosok hivatkozott 2007. májusában kelt nyilatkozatára a hatóság irányába írásban nyilatkoztunk. Ezt a nyilatkozatunkat fenntartjuk. Hangsúlyozni kívánjuk, hogy a BGTV által 1976-ban végzett felmérés is vízállásos területként, árokként kezeli a kisajátítandó részt. Az ST1-5, ST1-6 árok megléte – amire a tulajdonosok hivatkoznak – nem váltja ki az ST1-3 árok funkcióját.

Várhatóan a felszíni vízrendezés során a Kereszt utcában lesz egy folyóka. A tulajdonosok által hivatkozottak, miszerint itt árok vezesse el a vizet, nem valósítható meg műszakilag, az út keresztmetszetéből adódóan (szélességi mérete) miatt, illetve a meglévő közművek elhelyezkedése miatt (közművek védőtávolsága miatt).

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A kérelmező nyilatkozatát nem tudjuk elfogadni. Álláspontunk szerint a tulajdonjog megszerzésének jogcíme kisajátítás útján csak legvégső esetben lehet. Véleményünk szerint az általunk hivatkozott más megoldások útján nem szükséges az ingatlanunkból a részkisajátítás.

Jelenleg a Kereszt utcában nyílt árok van. Álláspontunk szerint ebből nem lehet folyóka. Álláspontunk szerint ezen a részen nincs is annyi víz. Nyilatkozunk arról, hogy a Kereszt utca jelenleg egy forgalmas utca, a forgalom szabályozásáról véleményünk szerint az Önkormányzatnak kellene gondoskodnia. Például azzal, hogy az adott utcát egyirányúsítanak.

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

Továbbra is az a véleményünk, hogy nem a mi ingatlanunkon kellene megvalósítani a közérdekű célt, hanem pl. az ST3-4, sárbogárdi 2292 hrsz-ú ingatlanon, ami egy saroktelek és ebből vélhetően kevesebb m² területre lenne szükség.

Amennyiben É-i irányba nem lehet a vizet elvezetni, akkor a megépítendő folyóka, illetőleg a meglévő zárt árokban vezesse el az Önkormányzat a vizet a Tinódi utca irányába.

Békési József

A tervek szerint a folyóka a Bethlen Gábor utca és a Kereszt utca 24. számig tartó területen lesz, az utca K-i oldalán (páratlan oldal).

A Kereszt utca szélesítése esetén kb. 20 ingatlanak az előkertjét kellene igénybe venni, sok esetben az épületek a telekhatáron vannak, így elfordulhat, hogy az igénybe vétel akár épültet is érinthetne.

Az ST3-4 részen a jelenleg hatályos szabályozási terv utcanyitást rendel el. Az utcanyitást követően adott részen telkek kerülnek kialakításra és az árok megvalósítására, amennyiben az utcanyitás megtörténik, lehetőség nyílik majd. E vonatkozásban hivatkoznék a VIZITERV ALBA Kft. tervezői nyilatkozatra, miszerint az ST3-4 árok nem váltja ki az ST1-3 funkcióját.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A kérelmező nyilatkozatát nem tudjuk elfogadni. Álláspontunk szerint a hivatkozott településrészen nem lehet telkeket alakítani. Pl. a terület nagysága, ingatlan adottsága miatt. A tervező nyilatkozatát nem tudjuk elfogadni, álláspontunk szerint a tervező az ST3-4 részen nem is volt kint a helyszínen.

Dr. Józsa Viktória

Adott hatósági eljárásban a hivatkozott tervezőnek a tevékenységét a hatóság hatáskör hiányában nem vizsgálhatja. A tervező nyilatkozatát a kérelmező, mint ügyfél nyilatkozatként megerősítette. E nyilatkozatokat a hatóság a tényállás tisztázásához veszi figyelembe. A tervező munkája, tevékenysége, annak felülvizsgálata nem tárgya a kisajátítási eljárásnak.

Békési József

Korábbi nyilatkozatomat a tulajdonosi nyilatkozatok ellenére fenntartom azzal a pontosítással, hogy a HÉSZ az ST3-4 területen valóban utcanyitást tervez, a telkek kialakítása pedig csak lehetőség, amennyiben annak a jogi feltételei fennállnak. Előadom továbbá azt, hogy amennyiben ezt az utcát megnyitjuk, úgy a forgalom tekintetében a Kereszt utca É-i része várhatóan mentesülni fog.

Dr. Józsa Viktória

Tájékoztatom a jelenlévőket, hogy a közlekedéshez kapcsolódó kérdések, forgalom szabályozás területe nem tárgya az adott hatósági eljárásnak.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Dr. Józsa Viktória

Kérem a szakértőt nyilatkozzon: szakvéleményét fenntartja-e? Egyidejűleg figyelmeztetem a hamis szakvélemény büntetőjogi jogkövetkezményeire, valamint arra, hogy a tevékenysége során tudomására jutott védett adatot és hivatásbeli titkot köteles megőrizni.

Kérem a szakértőt, pontosítsa szakvéleménye 8. oldalán a visszamaradó ingatlanrész kisajátítására vonatkozó megállapításait, továbbá módosítsa a 15. oldalon az értékcsökkenés kiszámításánál a figyelembe vett javasolt kártalanítási összeget (126.984,-Ft), mert azok nem egyértelműek.

Csukovics Lászlóné

A figyelmeztetést megértettem, azt tudomásul veszem.

A hatóság felhívása alapján a szakvéleményemet az alábbiak szerint pontosítom, módosítom:

1. A szakvélemény 8. oldalán rögzítettek értelmében a visszamaradt ingatlan kisajátítására vonatkozó feltételeket a Tvr. 5. §-a alapján megvizsgáltam. Ennek eredményeként megállapítottam, hogy a visszamaradó ingatlan kisajátításának a feltételei nem állnak fenn, így azt nem javaslom. A visszamaradó ingatlan az eredeti rendeltetésére alkalmas lesz, a HESZ előírásainak megfelel.

2. A szakvélemény 15. oldalán az értékcsökkenés kiszámításánál a KK. 5. számú állásfoglalás (meg kell határozni a teljes ingatlan forgalmi értékét, a visszamaradó ingatlan forgalmi értékét, és figyelembe kell venni a kártalanításra javasolt teljes összeget) alapján nemcsak a telekrészért javasolt kártalanítási összeget kell figyelembe venni, hanem a teljes javasolt kártalanítási összeget. Adott esetben ez az összeg nem 126.984,- Ft, hanem a zöldkárra javasolt összeggel (327.010,- Ft) együtt 453.994,- Ft.

Dr. Józsa Viktória

Kérem a feleket nyilatkozzanak a *szakértői véleménnyel* kapcsolatban.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A szakvélemény 12. oldalán szerepeltetett összehasonlító adatokat nem tudjuk elfogadni. Álláspontunk szerint ezek az adatok nem alkalmasak összehasonlításra, mert ezek az ingatlanok jellegükben (közművesítettség, kert műveltsége) eltérnek a mi ingatlanunktól. Tudomásunk szerint az Önkormányzat összközműves telkeket 1.300,- Ft/m² + ÁFA fajlagos áron hirdet, de megkötött adásvételi ügyletről nincs tudomásunk.

A szakvélemény 14. oldalán az ingatlan forgalmi értékére javasolt 15.585.416,- Ft-os összeget nem tudjuk elfogadni, azt kevésnek tartjuk. Kifogásoljuk továbbá, hogy ez a javaslat nem kellőképpen részletezett. Álláspontunk szerint az ingatlanunk kb. 20.000.000,- Ft-ot ér, figyelemmel arra, hogy az azon lévő

[Handwritten signature]

Ink Bk.

[Handwritten signature]

lakóépület 25 éve épült, az építési anyagok egytől-egyig első osztályú minőségi anyagok.

A szakvélemény 13. oldalán az értékcsökkentő tényezők közül a kedvezőtlen benyomást keltő -7 %-os tényezőt (9-10. számú fotó) kifogásolom. Álláspontom szerint ez a kedvezőtlen benyomás a szomszédos ingatlan miatt van, a szomszédom az ingatlanát nem megfelelően rendezi, pl. ezért alakult olyan mélységűre az árok, amilyen jelen állapotában van.

Dr. Józsa Viktória

Felhívtam a tulajdonosok figyelmét, hogy a szomszédjogi vitából eredő kérdések a kisajátítási hatósági eljárásnak nem tárgyai. Felhívom őket, hogy e körben a nyilatkozattételt mellőzzék. Tájékoztattam ugyanakkor a tulajdonosokat arról, hogy külön eljárásban hatósági úton (bíróvédelem) vagy polgári peres úton (szomszédjogi kérdések) az igényeiket érvényesíthetik.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A szakvélemény 13-14. oldalán a zöldkár vonatkozásában nyilatkozunk arról, hogy álláspontunk szerint a kisajátítás nem 10 m² tornát, hanem 20 m² tornát érint, így nem értünk egyet erre a tételre javasolt 20.000,- Ft-os kártalanítási összeggel.

Álláspontunk szerint a kisajátítás vonalában beleesik egy db 15 éves termő almafa, amelynek értéke 35.000,- Ft.

Csukovics Lászlóné

A szakvélemény 12. oldalán a telek fajlagos értékének meghatározásánál az összehasonlító adatokat az APEH Közép-dunántúli Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályától szereztem be. Ezeket az összehasonlító adatokat alapul véve korrekciós tényezőket alkalmaztam annak érdekében, hogy a konkrét ingatlan vonatkozásában a telek fajlagos értékét meg tudjam határozni. Korrekciós tényezőket a szakvélemény 12-13. oldalán tüntettem fel. Kiemelném, hogy az adott ingatlan tekintetében annak összközműves voltát plusz 10 %-kal, mint értéknövelő tényező, vettem figyelembe. Az összehasonlító adatok vonatkozásában a jogszabályok szakmai szabályok alapján hangsúlyozni kívánom, hogy megvalósult, tényleges adásvételi adatokat lehet figyelembe venni. Ezeket a tényleges adatokat közölte az állami adóhatóság. Ezekből a tényleges adatokból kiindulva korrekciós tényezőket vesz figyelembe a szakértő. Ezek az értékmódosító tényezők pl. telek alakja, lejtése, tájolása, beépítettsége, növényzete, talajtani viszonyok, környezeti adottságok, infrastruktúrával való ellátottsága, stb. A 9-10. számú fotóval kapcsolatosan az értékcsökkentő tényezők tekintetében a -7 %-os tényezőt továbbra is fenntartom. Hangsúlyozni kívánom, hogy ezt a tényezőt az adott ingatlan vonatkozásában vettem figyelembe, a szomszédos ingatlant, annak környezetét nem vizsgáltam. A vizsgálat során nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy a tárgyi ingatlan területén található az árok, az ároktól beljebb lévő terület mély fekvésű, vizes terület. Mindezen tényezők figyelembe vételével tettem javaslatot a telek fajlagos értékre tekintetében, 814,- Ft/m²-re. Ezt a javaslatot továbbra is fenntartom.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához összehasonlító adatokat vettem figyelembe (állami adóhatóság által közölt adatok, illetőleg a helyi adóhatóság adatai). Megállapítható az, hogy Sárbogárd területén az ingatlanpiacot tekintve

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

túlkínálat van. Munkalehetőség a városon belül általánosságban nem megoldott. Ezek a tényezők is hatással vannak arra, hogy az ingatlanok árai alacsonyabbak. Hangsúlyozni kell, hogy adott eljárásban a kisajátításkori időpontban kell értékelni a tárgyi ingatlant. Az összehasonlító adatokból kiindulva az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál is értékmódosító tényezőket vettem figyelembe (műszaki, építészeti, használati, telekadottsági, környezeti, stb. szempontok). A lakóépület életkorát nézve a szakmai szabályok szerint ún. kor-szorozót kell figyelembe venni. Adott lakóépület 25 éve épült, így a 11-30 évre nézve 0,9-es korszorzóval kell számolni. Az összehasonlító adatok alapján kiinduló fajlagos érték a 110.000,- Ft/m² volt. Az adott ingatlan egyed adottságára figyelembevett korrekciós tényezők alapján állapítottam meg az ingatlan forgalmi értékeként a 15.585.416,- Ft-ot.

A zöldkárra javasolt tételeket a helyszíni szemle alkalmával a tulajdonosokkal egyeztettem. Ugyanakkor jelezni kívánom, hogy a kisajátítás következtében az új telekhatárt jelölő kitűzési pontokat az ingatlanon nem találtam. Így saját mérésem alapján tudtam megállapítani a kisajátítás vonalát. Erre figyelemmel a tulajdonosi igények figyelembe vételét javaslom. E tekintetben szakvéleményem 14. oldalán módosítom a torna tételre vonatkozó részt, az helyesen a következő: a kisajátítást vonalába esik 20 m² torna, az erre javasolt érték 40.000,- Ft.; a kisajátítás vonalába esik egy db termő, 15 éves almafa, az erre javasolt kártalanítási összeg, figyelemmel az Alsótekeresi Faiskolától, illetőleg egyéb kereskedőktől beszerzett információk alapján, illetve a fa életkorát figyelembevéve 15.000,- Ft.

Ez alapján a zöldkárra javasolt összkártalanítás összege 362.010,- Ft.

Ebből következően az összkártalanításra javasolt érték 488.994,- Ft, a tulajdonosokat illető javasolt kártalanítási összeg egyenként 244.497,- Ft.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

Jelezni kívánjuk, hogy az ingatlanunk nincs alapincézve.

Csukovics Lászlóné

Az ingatlan forgalmi értékét, figyelemmel a helyszíni szemlén adott tulajdonosi nyilatkozatokra, úgy állapítottam meg, hogy az ingatlannak részben alapincézett voltát vettem figyelembe. A tulajdonosok tárgyaláson tett nyilatkozatára figyelemmel az írásbeli szakvéleményemet módosítom.

Szakvélemény 14. oldalán 9.4. alatt, figyelemmel arra, hogy az ingatlan nem alapincézett lakóépület értéke 12.949.200,- Ft, a forgalmi érték összesen 14.545.916,- Ft. Szakvélemény 15. oldalán a visszamaradt ingatlan forgalmi értékére vonatkozó tételnél a lakóépület értéke 12.949.200,- Ft, a forgalmi érték összesen 14.418.932,- Ft. A szakvélemény 15. oldalán a visszamaradt ingatlan értékcsökkenése tételnél a kisajátítás előtti forgalmi érték 14.545.916,- Ft, a visszamaradt ingatlan forgalmi értéke 14.418.932,- Ft, a kisajátított ingatlanrészért járó kártalanítás összesen 488.994,- Ft.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A szakértő által a zöldkár vonatkozásában, a torna tételre javasolt kártalanítási összeget elfogadjuk, a szakértő egyéb észrevételeire, nyilatkozataira nem nyilatkozunk.

Békési József

A módosított szakvéleményt elfogadjuk, az abban összkártalanításra javasolt 488.994,- Ft-ot nem vitatjuk.

Dr. Józsa Viktória

Előzmény iratokból és a szakvéleményből is megállapítható, hogy a tulajdonosok kérték a visszamaradó ingatlan kisajátítását is. A szakvéleményben foglaltakra figyelemmel, amely tartalmazza a Tvr. 5. §-ában, a visszamaradó ingatlan kisajátíthatóságára vonatkozó szabályt, kérdezem a tulajdonosokat, hogy továbbra is kéri-e a visszamaradó ingatlan kisajátítását. A Tvr 5. §-át a jelenlévőkkel a jogszabály felolvasása és megmagyarázása útján ismertettem.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A jogi tájékoztatást tudomásul vesszük.

A visszamaradó ingatlan kisajátítását kérjük, mert azt az önkormányzatnak megvételre már több alkalommal felajánlottuk.

Békési József

A teljes ingatlan megvásárlását továbbra sem kívánjuk. Álláspontunk szerint a Tvr. 5. §-ában meghatározott jogi feltételek a visszamaradó ingatlanrész kisajátítására nem állnak fenn.

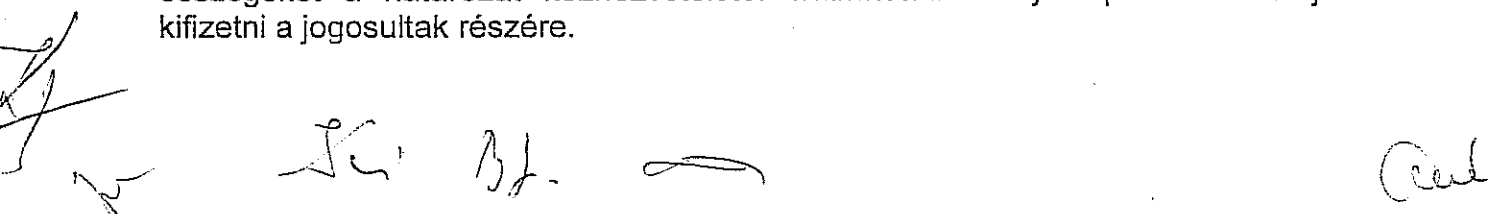
Dr. Józsa Viktória

A Tvr. 22. §-a szerint a kisajátított ingatlant a jogerős kisajátítási határozatban megjelölt időpontban kell birtokba adni.

Felhívom a kisajátítást kérő figyelmét az 58/1991.(XI. 8.) AB határozatban foglaltak alapján arra az alkotmányos alapelvre, hogy az azonnali kártalanítás feltétlenül megköveteli a kisajátítást kérő birtokba helyezésének és a kártalanításnak az egyidejűségét. Erre tekintettel a kisajátítást kérőnek a birtokbaadáskor a kártalanítási összeg kifizetését okirattal igazolni kell. Felhívom a kisajátítást kérő figyelmét továbbá arra is, hogy birtokba adni csak azt az ingatlanrészt lehet, amit kitűzéssel jelölnek.

Mindezekre figyelemmel kérem a feleket, hogy nyilatkozzanak a birtokbaadási időpontot illetően.

A kérelmező arra vonatkozóan is nyilatkozzon, hogy a megállapított kártalanítási összegeket a határozat kézhezvételétől számítottan hány napon belül tudja kifizetni a jogosultak részére.



Békési József

A határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a kártalanítási összegeket kifizetjük. A birtokbaadás időpontját lehetőség szerint 2008. április végéig kérem.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A birtokbaadásra javasolt időponttal nem értünk egyet, figyelemmel arra, hogy a kisajátítás jogalapját is vitatjuk.

Dr. Józsa Viktória

Tájékoztatom a jelenlévőket, hogy kártalanítás megállapítása esetén a kártalanítási összeg kifizetését a kisajátítást kérő postai úton teljesíti. Amennyiben a jogosult banki átutalás útján történő teljesítést kíván, úgy azt a hatóság, illetve a kisajátítást kérő felé írásban jelezheti a pénzügyi intézet nevének, bankszámla számának pontos feltüntetésével. Az eljáró hatóság a kifizetés ezen módjára vonatkozó kérést akkor tudja figyelembe venni, ha a szükséges adatok a határozathozatal napjáig rendelkezésre állnak.

A R. 59. § (1) bekezdése szerint a kisajátítással kapcsolatos szakértői díj és költség a kisajátítást kérőt terheli. A szakértői díj és költség összegét a közigazgatási hivatal vezetője külön végzéssel állapítja meg. Kérem a szakértőt, hogy a szakértői díj és költség igényét írásban csatolja a hivatal részére.

Jelenlévő figyelmét felhívtam a jóhiszemű joggyakorlásra, ez alapján többszöri felhívást követően kértem, hogy olyan nyilatkozat jegyzőkönyvbeni rögzítését kérjék, amelyeket korábban a jegyzőkönyv, illetve egyéb, az eljárás során keletkezett irat nem tartalmaz.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

Előadjuk, hogy írásban országgyűlési képviselőhöz fordultunk arra vonatkozóan, hogy az adott közérdekű vizilétesítményt miért a mi ingatlanunkon kell megvalósítani, miért nem más ingatlanon, e tekintetben más személyekkel kapcsolatosan miért különböztetnek meg bennünket. Jeleztük az országgyűlési képviselőnek, hogy ez a közérdekű vizilétesítmény közterületen is elhelyezhető. Ebben a beadványban tulajdonképpen azokat a megoldásokat jeleztük az országgyűlési képviselőnek, mint amit adott hatósági eljárásban, különösen a 2007. májusában kelt beadványban is már lenyilatkoztunk. Az országgyűlési képviselő 2008. január 28-án kelt levelében arról tájékoztatott, hogy a beadványunkat az Önkormányzati és Területfejlesztési Miniszterhez továbbította. A minisztertől a mai napig írásbeli választ nem kaptunk.

Dr. Józsa Viktória

A tulajdonosokat tájékoztatom, hogy ez az irat is ugyanúgy, mint az eljárás során keletkezett egyéb iratokat, a bizonyítási eljárásban bizonyítékként vehető figyelembe. Mivel a tulajdonosok az iratot másolati formában ügyintézői felhívás ellenére nem kívánták az eljárás irataihoz csatolni, így ezek az adatok, mint ügyféli nyilatkozatok veendők figyelembe a bizonyítási eljárás során.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

Előadjuk, hogy a rendőrségtől egészen a Bethlen Gábor utcáig az ivóvíz felett megy a szennyvíz, ami környezetvédelmi, közegészségügyi problémákat vethet fel.

Dr. Józsa Viktória

Tájékoztatom a jelenlévőket, hogy a kisajátítási eljárásban hatáskör hiányában környezetvédelmi, közegészségügyi kérdések nem vizsgálhatók. Nyomatékosan felhívom az ügyfelek figyelmét a jogaik jóhiszemű gyakorlására.

Békési József

Sárbogárd, Kereszt utcában az ivóvíz és a szennyvíz elvezetése a megfelelő szakhatósági létesítési engedélyek alapján került megtervezésre és elhelyezésre.

Dr. Józsa Viktória

Felhívom a jelenlévő figyelmét, hogy kizárólag a kisajátítási hatósági eljárás tárgyához kapcsolódó nyilatkozataikat tegyék meg.

Keresztes Józsefné és Keresztes József

A hatósági eljárás során keletkezett önkormányzat által 2007. július 16. napján kelt beadvány második bekezdését továbbra is sérelmezzük. Kijelentjük, hogy az adott ügy kapcsán valótlanúságot nem állítottunk.

Dr. Józsa Viktória

Felhívtam a jelenlévők figyelmét, hogy a tárgyaláson az egymás iránti személyes megjegyzéseket mellőzzék, figyelemmel a tulajdonosi nyilatkozatra, illetőleg Békési József által tett nyilatkozatra. Ugyanis Békési József is sérelmezte, hogy a tulajdonosok személyére sértő megjegyzést tettek a közigazgatási hivatalhoz eljuttatott egyik beadványukban. A személyes megjegyzések a kisajátítási hatósági eljárásban nem vizsgálhatók.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: a stylized 'Z' on the left, 'Lőr' and 'Bt.' in the center, and 'Cse' on the right.]

Keresztes Józsefné és Keresztes József

Kérdezzük a kérelmezőtől, hogy a kertünk végébe meglévő vízelvezető árok lehet-e zárt, fedett kialakítású.

Előadjuk, hogy az árok körüli karbantartási munkát, ami a kisajátítást követően önkormányzati terület lenne, mi ingyenesen vállalnánk.

Békési József

Nem zárkózunk el ettől a megoldástól, ez a jövőbeni megegyezés kérdése lehet.

Dr. Józsa Viktória

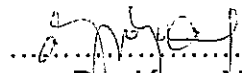
Ez a megegyezés a kisajátítási eljárásban meghozandó döntésre nincs joghatással, ez a felek közötti megállapodás.

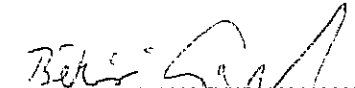
Felek egyebet előadni nem kívánnak, egyéb észrevétel, kérdés nem hangzott el.

A jegyzőkönyvet a jelenlevők elolvasták, kijelentették, hogy nyilatkozataik a valóságnak megfelelően kerültek leírásra, és ezt aláírásukkal hitelesítik.

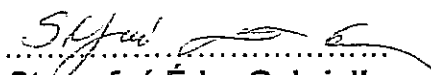
A jegyzőkönyv lezárva 12.08 órakor.

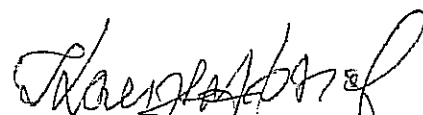
k.m.f.

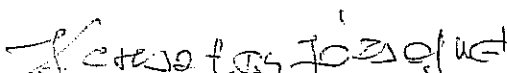

.....
Dr. Józsa Viktória
eljáró ügyintéző


.....
Békési József
kisajátítást kérő képviselőként


.....
Csukovics Lászlóné
szakértő


.....
Stumpfne Éder Gabriella
jkv. vezető


.....
Keresztes József
ügyfél


.....
Keresztes Józsefné
ügyfél