

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XI.ker. Medvetalp utca – Lucerna köz 2. – Madárhegyi út 29. szám alatti 1602 hrsz.-ú 8 918 m² nagyságú „kivett/üdülőépület, udvar” megnevezésű ingatlan több magánszemély osztatlan közös tulajdonát képezi.

Az ingatlant is magában foglaló területre a 43/2018.(XII.4.)XI.ÖK számú rendelettel jóváhagyott KÉSZ van hatályban.

Övezeti besorolása Lke-2-XI-01, azaz „Kertvárosias, lazabeépítésű lakóterület”, melynek beépítési paraméterei az alábbiak:

- min. telekméret 1.000 m²
- beépíthetőség:
 - terepszint felett 15%
 - terepszint alatt 25%
- épület magasság max. 7,5 méter
- szintterületi mutató
 - szmá 0,4
 - szmp 0,25
- beépítési mód: szabadonálló
- legkisebb zöldfelület 75%

Az ingatlanból a KÉSZ szerint a Medvetalp utca és a Lucerna köz szélesítésére közterület lejegyzése válik szükségessé, amely 1 537 m² nagyságú területrészt jelent. A telekalakítás során 5 darab építési telek alakulna ki, valamint a (1602/1) hrsz.-on – amely a Medvetalp utca és a Lucerna köz szélesítésére szolgál – 1 523 m², míg a (1602/7) hrsz.-on – amely a Madárhegy utca szélesítésére szolgál – 14 m² alakulna ki.

A 1602 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosait 2019. óta több ízben megkereste Önkormányzatunk a Medvetalp utca szélesítésének elősegítése, illetve a KÉSZ végrehajtása érdekében történő telekalakítással kapcsolatban, azonban ezen megkeresések sikertelenek voltak, mivel az ingatlantulajdonosok egymás között sem tudtak megállapodni a kialakítandó telkek fekvése, elhelyezkedése ügyében.

2025-ben az ingatlantulajdonosok megbízták Gyetvai Károly tulajdonostársukat a telekalakítási eljárás lefolytatása érdekében. A megbízott elkészítette az ingatlan megosztását tartalmazó változási vázrajzot a T-104765M szám alatt, melyet a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 2025. szeptember 26-án záradékával ellátott. Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 800185/11/2025. számú, 2025. november 28-án kelt határozatával a telekalakítást engedélyezte.

Gyetvai Károly megküldte továbbá egy 2024. május 8-án kelt, Horváth András ingatlanvagyon-értékelő, igazságügyi szakértő által készített szakértői véleményt is, amelyben a szakértő a 1602 hrsz.-ú osztatlan közös, jelenleg rendezetlen telek fajlagos értékét 885 000 000 Ft-ban (99 293 Ft/m²) állapította meg.

A tulajdonosok között 2025. december 31-én telekalakítási szerződés került megkötésre a Rajkai és Takács Ügyvédi Iroda (dr. Rajkai Balázs) ellenjegyzésével, amelyben a felek a telekalakítás során újonnan kialakuló telekingatlanok tekintetében rögzítették tulajdoni igényüket az alábbiak szerint:

hrsz	m ²	tulajdonos	tulajdoni hányad	terület (m ²)	ingyenesen leadandó terület (m ²)	ellenérték fejében átruházandó terület (m ²)	vételár (Ft)
1602	8.918	Torma József	1486/35684	371	37	27	2 160 000
		Torma Anna	1486/35684	371	37	27	2 160 000
		dr. Novák Zsolt	5656/35684	1413	141	103	8 240 000
		Bálint István	7432/35684	1857	186	134	10 720 000
		dr. Balog Ildikó	4456/35684	1114	111	81	6 480 000
		Szabó-Orosz Anita	2976/35684	744	74	54	4 320 000
		dr. Orosz András	2976/35684	744	74	54	4 320 000
		Ujhelyi György Dénes	5944/35684	1486	149	107	8 560 000
		Gyetvai Károly	3272/35684	818	82	59	4 720 000
összesen:				8 918	891	646	51 680 000

A telekalakítási szerződés 3. pontja rendelkezik arról is, hogy a telekalakítás során az ingatlanból közterületként lejegyzendő 1 537 m² nagyságú részből 891 m² nagyságú területet minden tulajdonos tulajdoni hányada arányában térítésmentesen felajánlja Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonába, míg a fennmaradó 646 m² nagyságú részt tulajdoni hányad arányban elosztva egységesen legalább 80 000 Ft/m² ellenérték fejében adják az Önkormányzat tulajdonába, mely 51 680 000 Ft vételár kifizetését jelentené.

Az ingatlantulajdonosok meghatalmazásával dr. Orosz András tulajdonostárs az ingatlan telek- és tulajdonjogi rendezése ügyében nyújtott be kérelmet 2026. március 18-án. Kérelmében a telekalakítási szerződésre hivatkozva kéri az Önkormányzat jóváhagyását a területrészt megvásárlására.

Önkormányzatunk is megrendelte az ingatlanforgalmi szakvéleményt az út céljára leadandó területrészt értékének megállapítása tekintetében. Dr. Pál Zoltán igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a 2026. március 12. napján kelt szakvéleményében 80 593 Ft/m² + ÁFA nagyságrendben határozta meg az ingatlan értékét, amellyel megállapította, hogy az ingatlantulajdonosok által igényelt 80 000 Ft/m² eladási ár reális.

Önkormányzatunk jogi állásfoglalást kért a Czeglédy és Társai Ügyvédi Irodától az esetleges kisajátítási eljárás megindítása ügyében.

Az állásfoglalás szerint

„A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is illeti, kivételes esetekben.

Erre többek közt akkor teremt lehetőséget a törvény, ha terület- és településrendezési közérdekű célról van szó (amely álláspontom szerint tárgybeli ügyben adott), és az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat jelentősen akadályozza vagy megszünteti.

Álláspontom szerint – a rendelkezésemre álló információk alapján – fenti feltételek jelen esetben fennállnak, így tárgybeli ügyben alapvetően illeti az ingatlan tulajdonosát az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga.

Erre azonban alábbi további feltételek fennállása esetén van lehetősége:

- *az ingatlan tulajdonjogát a fentiek szerinti korlátozás előtt szerezte meg (közérdekű cél meghatározása a KÉSZ-ben), és*
- *a tulajdonos annak a szervnek a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését kérheti, akivel – a Méptv. szerint – az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás a tulajdonos kezdeményezésétől számított öt éven belül nem jött létre, azaz, ha a tulajdonos korábban kezdeményezte az adásvételre vonatkozó megállapodás megkötését, de az 5 éven keresztül nem jött létre.*

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

A rendelkezésemre bocsátott adatokból az tűnik ki, hogy megállapodás létrehozását a tulajdonosok nem kezdeményezték, azt az Önkormányzat kezdeményezte az elmúlt években, sikertelenül. A tulajdonosok a helyzet rendezése érdekében először csupán 2025. év végén tettek közösen intézkedéseket akkor, amikor telekalakítási szerződést kötöttek, amelyben rögzítették tulajdoni igényüket. Az iratokból az nem tűnik ki, hogy a tulajdonosok egyúttal kezdeményezték-e az ingatlanok adásvételére vonatkozó megállapodás aláírását az Önkormányzatnál.

Amennyiben igen, úgy álláspontom szerint a Kstv. szerinti 5 éves határidő ezen időponttól megkezdődött. Ennek eredménytelen eltelte esetén kerülnek a tulajdonosok abba a helyzetbe, hogy az Önkormányzat kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését kérik.

Az ingatlanrész piaci áron történő megvételre való felajánlás túlzó az alábbiakra tekintettel. A telekalakítást követően a kialakuló ingatlanok értékében jelentős növekedés áll be azáltal, hogy telekalakítás teszi lehetővé, hogy az ingatlanra a tulajdonos építési engedélyt szerezhessen. Ezen túlmenően a közterületté alakuló ingatlanrész, annak jellegéből adódóan forgalomképtelen lesz, illetve a közút és az ahhoz tartozó műtárgyak kialakítása, megépítése – 2280 m² nagyságú útszakaszt alapul véve - a Közlekedési Osztály tájékoztatása szerint hozzávetőlegesen 370 millió Ft értékű beruházási kötelezettséget jelentene az Önkormányzat részére.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012.(VI.6.) önkormányzati rendelet 8. „Az önkormányzati vagyon ingyenes vagy kedvezményes átengedése és megszerzése” 11.§ (8) bek. – „*Idegen vagyon tulajdonjogának bármely okból történő megszerzése, idegen vagyon használatba vétele esetén a tulajdonosi jogokat – 50 millió forintot meghaladó vagyoniügyletben a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt*” – szerint a területrészt vásárlása kérdésében a Képviselő-testület jogosult döntéshozatalra.

Kérem a T. Testületet, hogy az ingatlan telek- és tulajdonjogrendezése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2026. június 15.

Tisztelettel

dr. Bács Márton
alpolgármester