

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. szeptember 3. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Medvetalp utca 1597/4 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása (Bodroginé dr. Lukács Irén)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

2014-ben a Budapest XI.ker. Madárhegy utca – Medvetalp utca 1597 hrsz.-ú sarokingatlan magántulajdonosai az ingatlan megosztása érdekében telekalakítási eljárást folytattak le.

A rendezés során a Medvetalp utca felől az ingatlant közterületlejegyzés érintette, melynek során többek között a (1597/4) hrsz-on 255 m² nagyságú „kivett közút” alakult ki. A közterületi ingatlan kizárólagos tulajdonosaként a Földhivatal 2015-ben dr. Bodroginé Lukács Irént jegyezte be.

Mivel a nemzeti vagyonról rendelkező 2011.évi CXCVI. törvény 5.§ (3) bekezdés a. pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak, amely az Önkormányzat forgalomképtelen vagyontárgya és az közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását szolgálja, így a (1597/4) hrsz.-ú közterület – amely a Medvetalp utca szélesítésére szolgálna – tulajdonjogának rendezése ügyében Önkormányzatunk több alkalommal megkereste az ingatlantulajdonost. Megkereséseinkre az ingatlantulajdonos nem válaszolt, így nem ismerhettük meg szándékát a tulajdonjog rendezésével kapcsolatban.

2025. március 4-én személyesen kereste fel Vagyongazdálkodási Osztályunkat dr. Bodroginé Lukács Irén képviselőjében lánya, Dr. Bodrogi-Szabó Tímea a közterületi ingatlan rendezése érdekében. A személyes egyeztetésen elhangzottak alapján 2025. május 14.-én kérelmet nyújtott be az ingatlantulajdonos, amelyben többek között kéri vagy az Önkormányzat által történő kisajátítás megindítását, vagy a kisajátítás jogcíme alapján kisajátítást helyettesítő adásvétel megkötését.

Önkormányzatunk jogi képviseletét ellátó Csányi & Zala Ügyvédi Irodától jogi állásfoglalást kértünk az ingatlan tulajdonjogi rendezése érdekében.

Az Ügyvédi Iroda 2025. június 17-én kelt feljegyzése az alábbiakról rendelkezik:

„A rendelkezésre álló dokumentumok vizsgálata során megállapította, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (korábbi elnevezése szerint: Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala) a nemzeti vagyonról 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 5. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt kógens szabályt figyelmen kívül hagyva a telekalakítás során létrejövő kivett közút megjelölésű ingatlanra bejegyezte a magánszemély kérelmező tulajdonjogát, annak ellenére, hogy a helyi közutak és műtárgyaik a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak.

Véleményük szerint a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalának a telekalakítás iránti kérelmet el kellett volna utasítania hivatkozással arra, hogy a létrejövő a Budapest XI. kerület Medvetalp utca 1597/4 helyrajzi számú, 255 m² nagyságú „kivett közút” megjelölésű ingatlan tulajdonváltása kapcsán a benyújtott iratanyag nem tartalmazott dokumentációt, így a telekalakítás során létrejövő ingatlan tulajdonjogi viszonyai jogszabálysértő állapotot eredményez.

Fentiekre tekintettel a kérelmező tulajdonosnak a telekalakítási engedélyt tartalmazó határozat birtokában kellett volna megállapodnia az Önkormányzattal a létrejövő kivett közút tulajdonjogi helyzetéről.

Mindazonáltal Irodánk véleménye szerint a 2014. évben végrehajtott telekalakítási eljárás során sem volt kényszeríthető a tulajdonos arra, hogy a tulajdonát képező Budapest XI. kerület Medvetalp utca 1597 helyrajzi számú, 3193 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” telekmegosztása során térítésmentesen ruházzon át meghatározott területet az Önkormányzat részére, ezért az Önkormányzatnak a közút létrehozására irányuló szándéka esetén meg kellett volna vásárolnia vagy kisajátítás során kártalanítás megfizetése ellenében kellett volna megszereznie a közút kialakításához szükséges ingatlanrészt.

Erre a 2014. évi telekalakítási eljárás során nem került sor, ezért a kérdéses Budapest XI. kerület Medvetalp utca 1597/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának rendezése a közút kialakítása érdekében indokoltá vált.

Amennyiben a jelen jogi állásfoglalás szerinti vizsgálat tárgyát képező Budapest XI. kerület Medvetalp utca 1597/4 helyrajzi számú ingatlan csak ingatlan-nyilvántartási megjelölése szerint minősül kivett közútnak, abban az esetben az Önkormányzat a kisajátításról 2007. évi CXXIII. törvény 2. § e) pontja alapján „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célból megfelelő kártalanítás kifizetése mellett jogosult az ingatlant kisajátítani a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása mellett.

Kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges, azaz a kisajátítási eljárás megelőzően szükséges a polgári jog szabályai szerint megkísérelni megszerezni az ingatlan tulajdonjogát.

Figyelemmel továbbá arra, hogy kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg célszerű igazságügyi szakértő bevonásával megállapítani a felajánlott vételárat, különös tekintettel arra, hogy a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét vagy ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

Abban az esetben azonban, amennyiben az ingatlanon egy korábban elkészült út található jelenleg, úgy a közigazgatási eljárásban meghozott határozat bírósági felülvizsgálata körében született Kúria Kfv.37220/2020/6. számú precedensképes határozata alapján a kizárólagosan a tulajdoni viszonyok rendezése érdekében a kisajátítási eljárás nem folytatható le.

Ezen körülmény esetén is szükséges azonban a kivett közút tulajdoni helyzetét rendezni, ezért az igazságügyi szakértő által megállapított forgalmi érték ugyancsak irányadó lehet a Felek között kialakítandó szerződés létrehozásakor is.”

A tulajdonjog rendezése Önkormányzatunk érdekét is szolgálja, melyet kisajátítást helyettesítő adásvétel megkötésével szeretné rendezni. Ennek érdekében megrendeltük a földrészlet ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítését dr. Pál Zoltán igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőtől.

A 2025. július 1-én készült szakértői vélemény alapján az ingatlan értékét 1 800 000 Ft (7 059 Ft/m²) összegben határozta meg.

Amennyiben a T. Bizottság a vétel mellett döntene, a 2025.évi költségvetés 1.09.13. sor „Ingatlanvásárlás, elővásárlás” előirányzatán a fedezet rendelkezésre áll.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. augusztus 25.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető