

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság  
Nyilvános ülés anyaga

## Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

---

### ELŐTERJESZTÉS

a 3001/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó értékesítési ajánlatról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Berettyó Top Kft. (9700 Szombathely, Áprily u. 20.) ügyvezetője, Tóth Péter felkínálta az Önkormányzat számára megvételre a berettyóújfalui 3001/1 hrsz.-ú kivett út megnevezésű 232 m<sup>2</sup> területű ingatlanát (a DM üzletnek is helyet adó épület melletti, Bocskai utca elején lévő zöldterület).

A tulajdonos az ingatlanért 14.522.000-Ft vételárat kér, melyet kártérítés jogcímén kér megfizetni.

Az ügy előzménye 2006-ig nyúlik vissza, amikor az akkor még 3001 hrsz.-ú, áruház művelési ágú, 1310 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonosaként a Vasi Top 98 Kft. (ügyvezetője szintén Tóth Péter) az ingatlanon lévő áruház épület átalakítása, felújítása, rendeltetésének megváltoztatása iránti kérelmet nyújtott be az építéshatósághoz.

A hatóság a kérelmet elutasította, többek között azért, mert a 33/2004. (XII. 03.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (HÉSZ) a Bocskai utca és Dózsa Gy. utca kereszteződésének kiszélesítése érdekében az építéssel érintett telken a Bocskai utcai telekhatártól beljebb szabályozási vonalat jelöl. A benyújtott tervdokumentációban a szabályozási vonalat jelölték, de az épület átalakításánál nem vették figyelembe, a HÉSZ szerinti építési telket nem alakították ki.

Az épület egy része ezáltal közlekedési területre, azaz beépítésre nem szánt területre esett. Beépítésre nem szánt területen meglévő építményt átalakítani, bővíteni csak akkor szabad, ha az nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetészerű használatát. A tárgy szerinti építési munkák elvégzésével az akkori állapot konzerválódott volna, és ezzel hosszú időre meghiúsul a rendezési tervi előírások teljesülése, a közlekedési csomópont kiépíthetősége.

A HÉSZ-ben foglaltaknak való megfelelés érdekében 2007-ben az ingatlan új tulajdonosa, a Berettyó Top Kft. telekmegosztás iránti kérelmet nyújtott be, melynek folytán a 3001 hrsz.-ú ingatlanból létrejött a 3001/1 hrsz.-ú és a 3001/2 hrsz.-ú ingatlan. A 3001/1 hrsz.-ú út a HÉSZ szerinti szabályozási vonalon belül esik, míg a 3001/2 hrsz.-ú telekre a tulajdonos megkapta az építési engedélyt társasház, bank, drogéria és garázsok építésére.

A Berettyó Top Kft. 10 év elteltével most azért kéri az ingatlan megvásárlását és a vételár kártérítés jogcímén történő kifizetését, mert annak idején az áruházbontására és telekalakításra lettek kötelezve.

Ezzel szemben sem bontási, sem pedig telekalakítási kötelezést nem hozott a hatóság, a telekalakítási eljárás a tulajdonos kérelmére indult, miután meggyőződött róla, hogy telekalakítás nélkül nem építhető az ingatlanon.

Álláspontunk szerint kártérítési, pontosabban kártalanítási kötelezettsége nincs az Önkormányzatnak. A 3001 hrsz.-ú ingatlant a Berettyóújfalu és Vidéke Körzeti ÁFÉSZ adta el a Vasi Top 98 Kft-nek 82.000.000-Ft + ÁFA áron, a tulajdonjog bejegyzés 2006. január 13-án történt meg. A Vasi Top 98 Kft. szintén a fenti áron eladta az ingatlant a Berettyó Top Kft-nek, melynek tulajdonjoga 2006. október 6-án került bejegyzésre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30. § (1) bekezdés szerint *„ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.”*

Az ingatlan telekhatáránál beljebb jelölt szabályozás – mely alapján az ingatlan egy része közlekedési területre, azaz beépítésre nem szánt területre esett - a HÉSZ 2004. decemberi hatályba lépésével vált érvényessé. Ekkor az ingatlan még az ÁFÉSZ tulajdonában volt. Az ingatlan 2006-os eladásakor már érvényben volt a szabályozás, az a körülmény, hogy a vevő nem tájékozódott kellőképpen az ingatlanfejlesztés céljából megvásárolni kívánt terület szabályozásáról, nem róható fel az Önkormányzatnak. Továbbá a Kúria 2017. szeptember 28-án kiadott egy tájékoztatást, mely szerint az Étv. alapján kártalanításra az jogosult, aki az övezeti besorolás hátrányos megváltozásakor az ingatlan tulajdonosa, hasznélvezője. Amennyiben a tulajdonos a kártalanítási igényét nem érvényesíti, az ingatlanát értékesíti, az ingatlant megvásárló személy a kártalanításra már nem jogosult.

A HÉSZ 2004-es hatályba lépésekor az ÁFÉSZ volt a tulajdonos, kártalanítási igényt ő nyújthatott volna be, a 2006-ban tulajdonossá vált Berettyó Top Kft. erre nem jogosult.

Az Étv. 30. § (4) bekezdés így rendelkezik: *Ha 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 korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.*

Bár kártalanításra nem jogosult a tulajdonos, a fenti bekezdés alapján azonban követelheti az ingatlan megvásárlását az Önkormányzattól, mivel a szabályozási terv

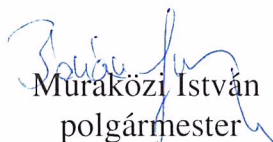
egy később megvalósítandó közérdekű célban – közlekedési csomópont kiépíthetősége - határozza meg a 3001/1 hrsz.-ú ingatlan rendeltetését.

Az erre irányuló kérelem, követelés ellenére azonban az Önkormányzat nem köteles elfogadni az ajánlatot, a jogszabály szerint amennyiben az adásvétel az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást. Amennyiben erre sor kerül, a kisajátítási hatóság a valós forgalmi érték alapján fogja meghatározni a fizetendő összeget.

Javaslom, hogy az Önkormányzat ne fogadja el az értékesítési ajánlatot és ne is tegyen ellenajánlatot.

Kérem az előterjesztés és a határozati javaslat megtárgyalását.

Berettyóújfalu, 2018. június 21.

  
Muraközi István  
polgármester

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyó Top Kft. (9700 Szombathely, Áprily u. 20.) tulajdonában lévő Berettyóújfalu belterület 3001/1 hrsz.-ú kivett út megnevezésű 232 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozó 14.522.000-Ft összegű értékesítési ajánlatot nem fogadja el, az Önkormányzat nem kívánja megvásárolni az ingatlant.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

Berettyóújfalu Polgármesterei Hivatal

Dr. Körtvélyesi Viktor

Jegyző részére

Tisztelt Jegyző Úr !

Hivatkozva személyes megbeszélésünkre cégünk a Berettyó Top Kft. 9700 Szombathely, Áprily u. 20. sz képviseli Tóth Péter ügyvezető felkínálja vételre a berettyóújfalui 3001/1 hrsz-on nyilvántartott kivett út megnevezésű 232 m2 területű ingatlanát, 14.522.000.-ft-os áron amit kérünk kártérítés jogcímén kifizetni.

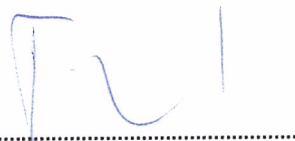
A fenti ingatlan a 3001 hrsz. telek megosztásából keletkezett, amin egy áruház megnevezésű ingatlan volt melynek felújításához az akkori Polgármesterei Hivatal nem járult hozzá és a rendezési terv szerint kötelezett bennünket az áruház elbontására és a telekalakításra .

Mellékeljük az adásvételi szerződéseket ahol tájékozódhatnak a vételárról , és a telekalakításról.

Cégünk reméli hogy a fenti könyv szerinti értéken kamatok nélkül kért vételárat elfogadják és részünkre megfizetik.

Várom mielőbbi válaszukat.

Kelt , Szombathely , 2018-04-29



Tóth Péter

Ügyvezető

Mellékletek :

- 1 db tulajdoni lap másolat
- 2 db Adásvételi szerződés
- 1 db telekalakítási határozat

2018.05.07

Berettyóújfalui Polgármesterei Hivatal		
Érkezett 2018. MÁJ. 07. hó ..... nap		
3181 szám		Melléklet ..... db
Előadó:	Előszám:	Utószám:
Dr. Körtvélyesi V.		

