



## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Döntés kisajátítási eljárás megindításáról

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés ingatlan telekhatárának – kisajátítási eljárás keretében történő – rendezésére irányul, az érintett területre vonatkozó hatályos Kerületi Építési Szabályzattal összhangban.

A Budapest XII. kerület, 9851 hrsz-on nyilvántartott, természetben a Pethényi út 18. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3355 m<sup>2</sup> területű ingatlanra (továbbiakban: Ingatlan) a Kisvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

A KÉSZ az Ingatlant Zkp/Kk/KS jelű, „Közpark területe – Zöldterületek” megnevezésű építési övezetbe sorolja, melynek paraméterei:

| A                         | B                                                                            | C                                                                 | D                                                               | E                    | F                                                                       | G                                                                     | H                                                                                        | I                                                                                                                                 | J                                                                                                                                 | K                                                                    | L                                                                     |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Építési<br>övezet<br>jele | Telek<br>kialakít<br>ható<br>legkiseb<br>bb<br>területe<br>(m <sup>2</sup> ) | Telek<br>kialakít<br>ható<br>legkiseb<br>bb<br>széless<br>ége (m) | Telek<br>kialakít<br>ható<br>legkiseb<br>bb<br>mélysé<br>ge (m) | Beépít<br>ési<br>mód | Beépítet<br>tség<br>megeng<br>edett<br>legnagy<br>obb<br>mértéke<br>(%) | Zöldfel<br>ület<br>megeng<br>edett<br>legkiseb<br>b<br>mértéke<br>(%) | Terepsz<br>int alatti<br>beépítés<br>megeng<br>edett<br>legnagy<br>obb<br>mértéke<br>(%) | Általáno<br>s<br>szintter<br>ületi<br>mutató<br>megeng<br>edett<br>legnagy<br>obb<br>mértéke<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Parkolá<br>si<br>szintter<br>ületi<br>mutató<br>megeng<br>edett<br>legnagy<br>obb<br>mértéke<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Épületma<br>gasság<br>megenged<br>ett<br>legkisebb<br>mértéke<br>(m) | Épületma<br>gasság<br>megenged<br>ett<br>legnagyobb<br>mértéke<br>(m) |
| Zkp/Kk/<br>KS             | 10 000                                                                       | 80                                                                | 80                                                              |                      | 2                                                                       | 75                                                                    | 10                                                                                       | 0,02                                                                                                                              | -                                                                                                                                 | -                                                                    | 4,5                                                                   |

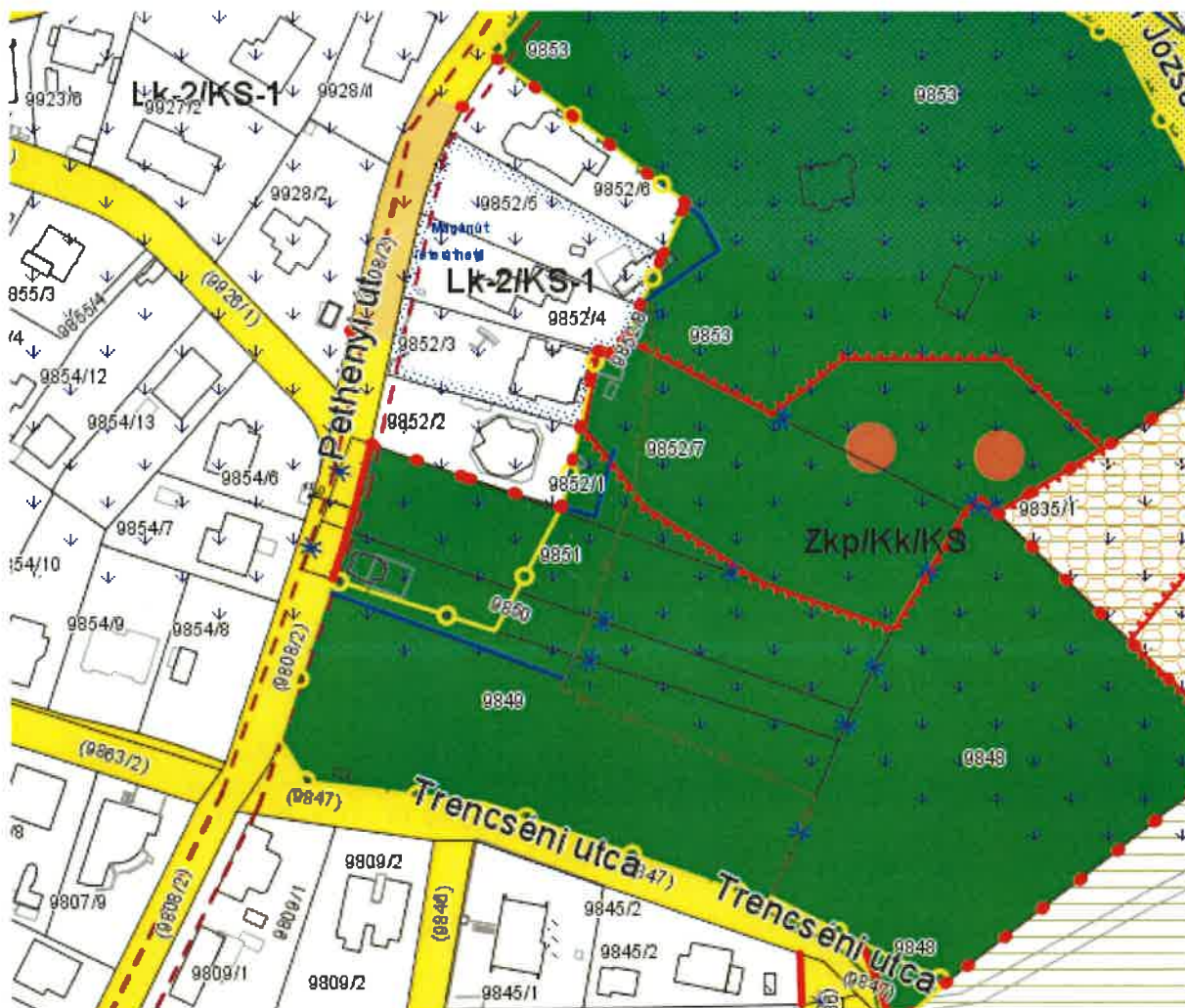
A közpark területén a következő építmények helyezhetők el:

- pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- vendéglátó épület,
- nyilvános illemhely.

Az övezetben sportterület a teljes terület legfeljebb 20%-án létesíthető.

Az övezet területén kutya-futtató elhelyezhető és lekeríthető.

Az Ingatlan hátsó kb. kétharmad része helyi jelentőségű – fővárosi – természetvédelmi terület.



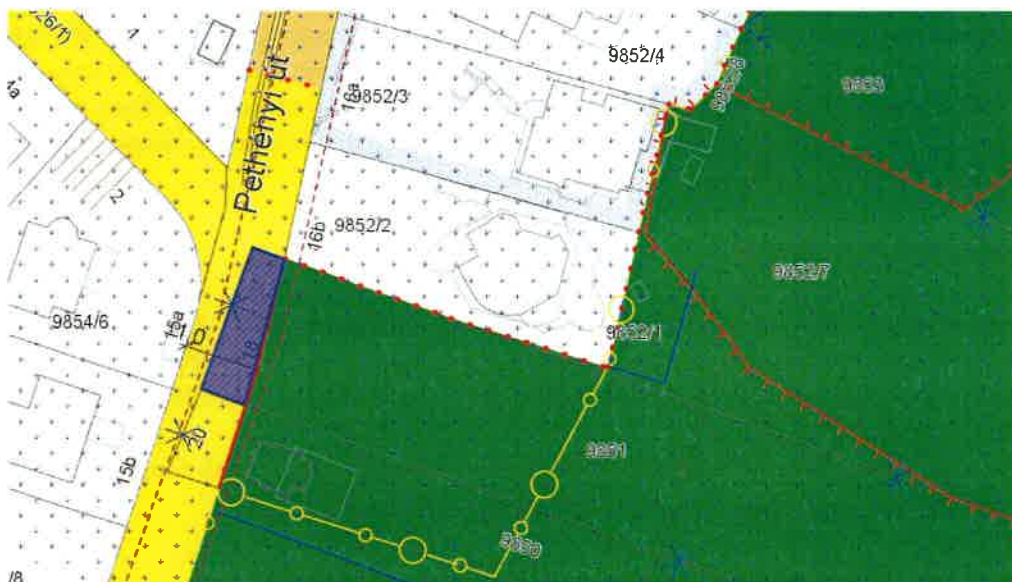
*A KÉSZ 1. számú melléklete, szabályozási terv részlet a 9851 hrsz-ú ingatlanról*

Az Ingatlant dr. Czibere Attila Richárd, Szenttamási Rajmund Tamás, Csóka Andrea és Csóka Istvánné tulajdonostársak 2022. április 22. napján értékesítették Sztojka Tibor Krisztiánnak. Az Ingatlan vételárát a felek 80.000.000,- Ft összegben határozták meg.

Az Ingatlan tulajdoni lapján az Ingatlan jogi jellegére vonatkozóan a „Helyi jelentőségű természetvédelmi terület (bejegyző határozat: 93869/2/2018/18.04.26.)” feljegyzés szerepel, ennek alapján a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatot (továbbiakban: Önkormányzat) elővásárlási jog illette meg. Az Önkormányzat elővásárlási jogával nem élt.

Az új tulajdonos 2022. évtől kezdődően többször megkereste mind a Fővárosi Önkormányzatot, mind a Hegyvidéki Önkormányzatot az Ingatlan beépítésre szánt övezetbe való átsorolása miatt, amit egyik önkormányzat sem támogatott. Sztojka Tibor a Fővárosi Kormányhivatalt is megkereste; ennek eredményeként a Kormányhivatal is kezdeményezte a Fővárosi Önkormányzatnál az Ingatlan övezeti átsorolását, amit a Fővárosi Közgyűlés a 699/2024. (X. 30.) Főv. Kgy. határozattal elutasított.

Az Ingatlant a KÉSZ szerint kötelező szabályozás érinti, mely során az Ingatlanból út céljára hozzávetőlegesen 140 m<sup>2</sup> nagyságú terület (a továbbiakban: területrész) lejegyzése szükséges. A területrészen halad át fizikailag a Pethényi út.



*A KÉSZ 1. számú melléklete, szabályozási terv részlet a kisajátításra kerülő ingatlanrészről*

A KÉSZ végrehajtására vonatkozó telekalakítási eljárás megindítását megelőzően az Önkormányzatnak meg kell állapodnia a tulajdonos Sztojka Tiborral az útlejegyzésért járó kártalanítás összegéről. Az Önkormányzat a közút céljára leszabályozásra kerülő területrészt 24.000,- Ft/m<sup>2</sup> kártalanítási összeget ajánlott fel Sztojka Tibornak, aki az ajánlatot nem fogadta el, és 200.000,- Ft/m<sup>2</sup> összegű ellenajánlatot tett. Az ellenajánlat irreálisan magas összegnek számít, figyelembe véve azt, hogy a leszabályozandó területrészt út céljára kerül a meglévő úthoz hozzászabályozásra, továbbá az Ingatlan Zkp/Kk/KS jelű, „Közpark területe – Zöldterületek” megnevezésű övezetbe tartozik. Sztojka Tibor időközben a területrészt elkerítését és a Pethényi út ezen szakaszának korlátozását helyezte kilátásba, elzárva ezzel a forgalmat.

Tekintettel arra, hogy Sztojka Tibor az Önkormányzat ajánlatát elutasította, egyértelművé vált, hogy telekhatár-rendezzéssel vegyes adásvételi szerződés megkötésére felek között nem fog sor kerülni. A kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 3. § (1) bekezdés b) pontja, valamint (2) bekezdése alapján ebben az esetben kisajátításnak van helye. A kisajátítás közérdekű célból, meghatározott feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett lehetséges. Jelen ügyben a Kstv. 2. § c) pontja alapján terület- és településrendezés a közérdekű cél. A kisajátítási eljárás lefolytatására az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal jogosult. A kisajátítási kérelem benyújtásával egyidőben mellékelni kell a kisajátítást kérő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll. Figyelembe véve, hogy az Ingatlan védett természeti terület, a Kstv. 7. § (3) bekezdése szerint a kisajátításhoz a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulása szükséges, melynek beszerzése iránt az Önkormányzat intézkedik az eljárás megindítását megelőzően.

Fentiekre tekintettel javaslom a Budapest XII. kerület, 9851 hrsz-on nyilvántartott, természetben a Pethényi út 18. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3355 m<sup>2</sup> területű ingatlan szabályozási vonallal érintett, hozzávetőlegesen 140 m<sup>2</sup> nagyságú terület részére vonatkozóan – út céljára történő lejegyzése érdekében – a kisajátítási eljárás megindítását.

A kisajátítási eljárás megindításakor nyilatkozni kell arról, hogy a kártalanítási összeg rendelkezésre áll. Az eljárás megindítását megelőzően a kártalanítás összege és annak megfizetési határideje értelemszerűen nem ismert. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (1) bekezdése szerint más fizetési kötelezettségnek minősül a jogszabályon, jogerős vagy fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható bírósági, illetve véglegessé vált vagy azonnal

végrehajtható hatósági döntésen [...] alapuló fizetési kötelezettség. Mindezeknek megfelelően, amennyiben a fizetési kötelezettség a 2025. évben merül fel, azt a *4203-00 Egyéb vagyongazdálkodási feladatok* cím dologi kiadásainak terhére teljesíti az Önkormányzat, amennyiben az a 2026. évre tolódik, a szükséges előirányzat következő évi költségvetésben történő előzetes megtervezéséről a Vagyongazdálkodási Iroda gondoskodik.

### **Jogszabályi hivatkozások:**

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 1. § (1) bekezdése alapján kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

A Kstv. 2. § c) pontja alapján ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, terület- és településrendezés céljából lehetséges.

A Kstv. 3. § (1) bekezdése alapján kisajátításnak akkor van helye, ha

- a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy – külön törvény alapján – a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;
- b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;
- c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve, ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és
- d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsulnak kell tekinteni, ha a kisajátítást kérőnek – a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett – ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot.

A Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja szerint a 2. § szerinti közérdekű célokra lehetséges a kisajátítás a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban, a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében vagy az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt – a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel – a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.

A 6. § (2) bekezdése szerint az ingatlannak egy része is kisajátítható (részleges kisajátítás).

A Kstv. 7. § (3) bekezdése szerint a védett természeti és Natura 2000 területet érintő kisajátításhoz – a 4. § (1) bekezdés j) pontjában szabályozott esetek kivételével – a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulása szükséges.

A Kstv. 22. § (2) bekezdése szerint a kisajátítási eljárást a kisajátítási hatóság folytatja le. Az eljárásra a kisajátítani kért ingatlan fekvése szerinti kisajátítási hatóság illetékes. A kisajátítási eljárás ügyintézési határideje hetvenöt nap.

A Kstv. 22. § (3) bekezdése értelmében a kisajátítási eljárás eljárási költségeit – ideértve az eljárásban kirendelt ügygondnok vagy eseti gondnok díját és költségeit is – a kisajátítást kérő viseli.

A Kstv. 24. § (1) bekezdése szerint a kisajátítási eljárás kérelemre indul. A kérelmet – a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon – ingatlanonként kell benyújtani.

A Kstv. 24. § (2) bekezdése alapján 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, amelyet az állami, önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szerv meghatalmaz, vagy az eljárásra jogszabály jelöl ki, vagy amely olyan állami, önkormányzati költségvetési szerv, amelynek – jogszabály vagy az alapító okirata alapján – a kisajátítást megalapozó közérdekű cél megvalósítása a feladatkörébe tartozik.

A Kstv. 35. § (1) bekezdése szerint a kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.

A Kstv. 35. § (2) bekezdése alapján a kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell.

A Kstv. 36. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a kisajátítást elrendelő határozat véglegessé válásával az ingatlan tulajdonjogát az állam, illetve a helyi önkormányzat szerzi meg.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére. A Bizottság véleményéről a képviselő-testületi ülésen adok tájékoztatást.

A fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 9851 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Pethényi út 18. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3355 m<sup>2</sup> területű ingatlan szabályozási vonallal érintett, hozzávetőlegesen 140 m<sup>2</sup> nagyságú terület részére vonatkozóan az Önkormányzat – a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontjában foglalt kisajátítási cél érdekében – kisajátítási eljárást kezdeményez. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2025. 07. 09.



Kovács Gergely  
polgármester

Láttam:



dr. Bitskey Botond  
jegyző