

Új napirendi pont
41. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2015. október 26-i rendes ülésére

Tárgy: Kaposszekcsői 073/1 helyrajzi számú ingatlan kisajátítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Jegyző

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy a 2014-2019. közötti önkormányzati ciklusban megvalósítja a 611-es bekötőút és a Szőlőhegy, Kápolna utca közötti kerékpárutat. A tervezett nyomvonal érinti a Kaposszekcső Község Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanokat is.

Dombóvár Város Önkormányzata 2006. évben elindította a 611. számú út és a Dombóvár-szőlőhegyi Kápolna utca közötti kerékpárút építéséhez kapcsolódó projektet. A turisztikai és közlekedésbiztonsági célú kerékpárutak építésének és tervezésének 2006. évben elnyerhető támogatására meghirdetett pályázathoz megtörtént a kerékpárút műszaki tervének elkészítése, és a pályázati dokumentáció összeállítása

A pályázat beadása megtörtént, de a hiánypótlásra rendelkezésre álló szűk határidő miatt végül az Önkormányzat nem járt sikerrel a kerékpárút kialakításához szükséges önerő feletti részt pályázati úton való megszerzésében.

A pályázathoz kapcsolódóan megkezdődött a kerékpárút kialakításához szükséges területek megszerzése, az adásvételi szerződések megkötése. Dombóvár Város Önkormányzata a 2007-ben kisajátítási eljárást indított 23/395/2007. ügyszámon a Dél-Dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Tolna Megyei kirendeltségénél, a közeljövőben létesítendő Dombóvár-Szőlőhegy kerékpárút területszerzésével kapcsolatban, azokkal az ügyfelekkel szemben, akik nem fogadták el az önkormányzat által felkínált vételárat. A Közigazgatási Hivatal, a megindított kisajátítási eljárás határozataiban elrendelte az alábbi Kaposszekcsői hrsz-ok földrészeinek közlekedés közérdek célra történő kisajátítását:

S.sz.	Hrsz	összeg Ft.- (br.)	Kisajátított terület nagysága m ²
1	076	775.009.-	Szántóból: 977 Telephelyből: 2217
2	076	775.009.-	
3	076	775.009.-	
4	074/1	1198.-	988
5	074/1	1198.-	
6	074/1	1198.-	
7	074/1	1198.-	
8	074/1	2396.-	
9	032/6	156.302.-	179
10	083	2793.-	38
11	032/7	229.730.-	1683

A kisajátítással megszerzett 6.082 m²-es terület összes ellenértéke: 2.721.040,- Ft volt. (A szakértő a kisajátítási vételárnál a 100 Ft/m² + terményárat állapított meg. A 076 hrsz-ú ingatlannál a telephelyből kisajátított érték növelte meg az árat.)

Kaposszekcső Község Önkormányzata 2009-ben az alábbi telekalakítás miatti tulajdonváltozásokat szabályozó szerződéseket kötötte Dombóvár Város Önkormányzatával jelképes vételárral:

- Kaposszekcsői 073 hrsz-ú ingatlanból létrejövő 073/2 hrsz-ú 430 m² nagyságú „kivett kerékpárút”, melynek ellenértéke 100 Ft volt (0,23 Ft/m²)
- Kaposszekcsői 082 hrsz-ú ingatlanból létrejövő 073/3 hrsz-ú 105 m² nagyságú „kivett kerékpárút”, melynek ellenértéke 100 Ft volt (0,95 Ft/m²)
- Kaposszekcsői 070 hrsz-ú ingatlanból létrejövő 070/2 hrsz-ú 492 m² nagyságú „kivett kerékpárút”, melynek ellenértéke 6.150 Ft volt (12,5 Ft/m²)

A mai állapot szerint a nyomvonal az alábbi ingatlanokat érinti:

Hrsz.	Ingyatlan megnevezése	Tulajdonos
070/2	Helyi közút	Dombóvár Város Önkormányzata
071	árok	Kaposszekcső Község Önkormányzata
073/1	árok	Kaposszekcső Község Önkormányzata
073/2	árok	Dombóvár Város Önkormányzata

Kaposszekcső Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 33/2015. (IV. 1.) számú határozatával 500,- Forint + ÁFA/m² árban határozta meg Dombóvár Város Önkormányzata által a szőlőhegyi kerékpárút kialakításához megszerzendő Kaposszekcső külterület 073/1, és a 071 helyrajzi szám alatt található ingatlanok vételárát. E szerint az 1 ha 597 m² nagyságú 073/1 hrsz-ú ingatlan vételára Kaposszekcső Önkormányzat szándéka szerint 5.298.500,- Ft.

A Kaposszekcső 071 helyrajzi számú kivett árok megnevezésű ingatlan esetében tulajdonosi hozzájárulás megadását kértük Kaposszekcső Önkormányzatától. A 073/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó jogügylet előkészítése érdekében – mikor az adásvétel megkötése előtt akadályt nem láttunk – Dombóvár Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti megrendelte a Kaposszekcsői 073/1 helyrajzi szám alatti kivett árok megnevezésű ingatlan forgalmi értékének elkészítését. A Petrónus Vagyonértékelő és Szolgáltató Kft. 2015. június 12. napján eljuttatta szakértői jelentését Dombóvár Város Önkormányzata részére, mely a 073/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét 360.000,- Ft, azaz háromszázhatvanezer forint értékben állapította meg. (Az értékbecslés szerint az árok művelésű ágy ingatlan vételára 34,- Ft/m²)

A forgalmi érték előkészítését megelőzte a 2015. március 18-án kelt levelünk, melyben jeleztük a vételi szándékunkat, illetve érdeklődtünk a tulajdonosi hozzájárulás feltételeiről. Ezen levelünkre válaszul hozta meg Kaposszekcső Község Önkormányzata a 33/2015. (IV. 1.) számú határozatát, mely mind a két ingatlanra vonatkozóan 500,- Ft + ÁFA összeggel határozta meg a vételárat.

2015. június 4-én kelt Kaposszekcső Község Önkormányzatához címzett levelünkben ismételten egyezségeztünk kezdeményeztünk.

Dr. Kovács Ildikó címzetes főjegyző Dombóvár Város Önkormányzatához címzett 2015. június 10-én kelt levelében a 071 helyrajzi számú ingatlan tekintetében, az ingatlan használatához a bemutatott tervek és a becsatolt műszaki leírás alapján (HIDROSZ Bt. Tolna, Bercsényi u. 24.), mint az önkormányzati árkok kezelője hozzájárult.

A jogügylet létrejötte és a kerékpárút megvalósítása érdekében, mind a Dombóvár Város Önkormányzat, mind a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal képviselői felajánlották személyes tárgyalás, illetve a község testületi ülésén való részvétel lehetőségét és szándékát. Kaposszekcső Község Önkormányzat a személyes tárgyalások ily módon történő vitelétől elzárkózott. A 2015. június 29-én megtartott testületi ülésén a községi önkormányzat az 59/2015. (VI. 29.) Kt. határozatával Dombóvár Város Önkormányzatának 360.000,- Forintos vételár ajánlatát elutasította.

2015. szeptember 17-én kelt levelünkben a Dr. Turi Ügyvédi Iroda felé fordultunk jogi állásfoglalás kibocsátása érdekében, hogy a kisajátításról rendelkező 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezései értelmében van-e lehetőség az önkormányzattal szemben kisajátítási eljárás megindítására, közérdekre való hivatkozással.

A kisajátításról rendelkező 2007. évi CXXIII. törvény egyértelműen rendelkezik arról, hogy kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat. Kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel, vagy csere útján nem lehetséges. A törvény szabályozza azt, hogy kisajátításra akkor kerülhet sor, ha 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. A kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladja.

Közérdekű célokra ki lehet sajátítani közlekedés infrastruktúra fejlesztése keretében a közút, vasút, repülőtér, híd, alagút, hajózási létesítmény létesítése, fejlesztése céljából. Taxatíve a törvény a kerékpárutat nem nevesítette. Valószínűleg bírósági jogértelmezés kérdése lesz, hogy a kisajátítási kérelmünk megvalósulhat-e, tehát a törvény ide vonatkozó pontját kiterjesztően, vagy szűkítően értelmezi a bíróság.

A Dr. Turi Ügyvédi Iroda kérésünkre eljuttatta jogi szakvéleményét a kisajátításról, melyben egyértelműen állást foglalt, hogy a kisajátítási eljárás megindításának

törvényi akadályát nem látják. Dr. Turi Attila ügyvéd aláírásával jegyzett jogi szakvélemény összegzése az alábbiak szerint szól: „Fentiek alapján megállapítható, hogy a Kaposszekcső 073/1 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a kisajátítás feltételei a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján fennállnak, Dombóvár Város Önkormányzata a törvényben meghatározott módon jogosult a kisajátítási eljárás megindítására.”

Az Ügyvédi Iroda állásfoglalása az előterjesztés mellékletét képezi.

Határozati javaslat
Kaposszekcső külterület 073/1 helyrajzi számú ingatlan kisajátítása

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kaposszekcső Község Önkormányzatának tulajdonában lévő Kaposszekcső külterület 073/1 helyrajzi szám alatt felvett kivett árok megnevezésű 1,0597 ha nagyságú ingatlan kisajátítását rendeli el.

A Képviselő-testület a kisajátítási eljárás lebonyolítására a Dr. Turi Ügyvédi Irodát kéri fel az Önkormányzattal megkötött átalánydíjas szerződés terhére.

A kisajátítással kapcsolatos költségek viselésére a Képviselő-testület a 2016. évi költségvetésében 500.000,- Forint összeget különít el.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátításról rendelkező 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezései szerinti kisajátítással kapcsolatos kérelem benyújtására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési iroda

Szabó Loránd
polgármester



DR. TURI ATTILA
ÜGYVÉD
TÁRSASÁGI JOGI SZAKJOGÁSZ

ATTORNEY AT LAW, RECHTSANWALT, AVVOCATO

Dombóvár Város Önkormányzata

Dombóvár
Szabadság u. 18.
7200

Szabó Lóránd
Polgármester Úr
részére

T á r g y: Kaposszekcső 071 hrsz., illetőleg Kaposszekcső 073/1 hrsz. alatt felvett ingatlanok kisajátítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott dr. Turi Attila 7621 Pécs, Teréz utca 11-13. szám alatti ügyvéd a fenti tárgyban tisztelettel az alábbi

állásfoglalást

terjesztem elő:

A 2015. szeptember 17. napján kelt megkeresésükben előadták, hogy a Dombóvár Város Önkormányzat képviselő-testülete döntött arról, hogy 2014-2019 év közötti önkormányzati ciklusban megvalósítja a 611 számú bekötőút és a Szőlőhegy Kápolna utca közötti kerékpárutat. A tervezett kerékpárút nyomvonala érinti a Kaposszekcső Község Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat is.

A kerékpárút nyomvonala az alábbi ingatlanokat érinti:

Hrsz.	Ingtalan megnevezése	Tulajdonos
070/2	helyi közút	Dombóvár Város Önkormányzata

7621 PÉCS, TERÉZ U. 11-13. (RÓMAI UDVAR)
TEL.: 72/511-436; FAX: 72/511-435
MOBIL: 06-20/953-2547
E-MAIL: dr.turiattila.ugyved@t-online.hu

071	árok	Kaposszekcső Község Önkormányzata
073/1	árok	Kaposszekcső Község Önkormányzata
073/2	árok	Dombóvár Város Önkormányzata

Kaposszekcső Község Önkormányzatának képviselő-testülete a 33/2015. (IV. 01.) számú határozatával 500 Ft/m² árban határozta meg a Dombóvár Város Önkormányzata által a szőlőhegyi kerékpárút kialakításához szükséges kaposszekcsői 071 hrsz., valamint 073/1 hrsz. alatt felvett ingatlanok eladási árát. A két fél közötti egyeztetések eredményeként a 071 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában megkapták a tulajdonosi hozzájárulást, figyelemmel arra, hogy az árok 16 m-es területére hid építése szükséges, melyhez nem feltétlenül szükséges az ingatlan tulajdonjogának átruházása.

Dombóvár Város Önkormányzatának vagyonrendelete szerint az ingatlan tulajdonjogának megszerzése előtt forgalmi értékbecslést kell készíttetni. Dombóvár Város Önkormányzata a fenti kötelezettségének eleget téve megbízta a Petronus Kft-t az ingatlan értékbecslésének elkészítésével. A megbízott gazdasági társaság értékbecslése alapján az ingatlan forgalmi értéke 360.000,- Ft.

A Kaposszekcső Község Önkormányzat képviselő-testülete a fenti, 360.000,- Ft-os vételárát elutasította és megerősítette a korábban tett, 500 Ft/m²-ben megállapított (mindösszesen 5.298.500,- Ft összegű) vételárát. A fenti vételárát Dombóvár Város Önkormányzata - az értékbecslésre is figyelemmel - eltúlozottnak tartja, melyre tekintettel nem tudtak megállapodni az ingatlan vételárában és így az adásvételi szerződést sem kötötték meg.

Fentiekre tekintettel Dombóvár Város Önkormányzata az ingatlan vonatkozásában kisajátítási eljárás megindítása jogszerűsége tárgyában kért jogi állásfoglalást.

A fent részletesen ismertetett tényállás vonatkozásában a *kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény* (továbbiakban: Kstv.) rendelkezéseit vizsgálva az alábbi megállapításokat teszem.

A Kstv. releváns vonatkozó rendelkezései az alábbiak:

A tulajdonjog kisajátítás útján történő elvonásának alapvető feltételét a Kstv. 1. § (1) bekezdése, míg a kisajátítást kérők körét az 1. § (2) bekezdése szabályozza:

„1. § (1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

A kisajátítást megalapozó közérdekű célok körét a Kstv. 2. §-a sorolja fel:

„2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:

- a) honvédelem;
- b) nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- c) terület- és településrendezés;
- d) kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése;
- e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése;
- f) energiatermelés;
- g) energiaellátás;
- h) bányászat;
- i) elektronikus hírközlési szolgáltatás;
- j) örökségvédelem;
- k) természetvédelem;
- l) vízgazdálkodás, víziközmű-szolgáltatás;
- m) fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfűtés és közérdekű erdőtelepítés;
- n) építésiügyi korlátozások felszámolása;
- o) az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgáltatások miatti hátrányok megszüntetése;
- p) környezetvédelem;
- q) sportinfrastruktúra fejlesztése;
- r) az Országgyűlés munkáját segítő hivatali szervezet elhelyezése.”

Ezen közérdekű céloknál a Kstv. 4. és 5. §-a részletesen meghatározza azokat a további feltételeket, melyek fennállása szükséges a kisajátításhoz.

A közérdekű cél(ok) megléte esetén a kisajátítás további feltételeit az alábbiak szerint határozza meg a jogszabály:

„3. § (1) 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, örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) 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 átvételére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot;

b) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen, illetve az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban és az az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, feljegyzés alatt áll, illetve más módon igazolták; vagy

c) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, tartózkodási helye, székhelye ismeretlen, vagy a kisajátítást kérő ajánlatának közlése részükre egyéb körülményeik folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna; önmagában a tulajdonosok vagy más kártalanításra jogosultak nagy száma nem minősül ilyen egyéb körülménynek."

A kártalanításra vonatkozó szabályokat a Kstv. 9-20. §, illetőleg a 40. §-a részletezi. A kártalanítás vonatkozásában a törvény alapján a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét, 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.

A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.

A kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

Az eljáró hatóság a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából igazságügyi szakértőt rendel ki.

A tárgyi ingatlan tulajdoni lapjának megtekintését követően az alábbi megállapítások tehetők:

Kaposszekcső Külterület 073/1 hrsz. alatt felvett ingatlan ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezése „kivett árok”, 1.0597 ha termértékű, melynek 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa a Kaposszekcső Község Önkormányzata (7361 Kaposszekcső, Táncsics Mihály utca 30., törzsszám: 15415754).

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes, a III/1. alatt feltüntetett bejegyzés alapján korábban a Kaposszekcső 073 hrsz alatt felvett ingatlan megosztásából keletkezett (bejegyző határozat: 35691/2009.12.18.).

Fentiek alapján megállapítható, hogy a Kaposszekcső 073/1 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a kisajátítás feltételei a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján fennállnak, Dombóvár Város Önkormányzata a törvényben meghatározott módon jogosult a kisajátítási eljárás megindítására.

Pécs, 2015. október 20.

Tisztelettel:

DR. TURI ATTILA
ÜGYVÉD
Társasági Cím: Szekesvaras
7821 Pécs, Török u. 11-13
Tel: 72/511-435 Fax: 72/511-438

dr. Turi Attila
ügyvéd