



Előterjesztés

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. június 20-ai ülésére

Tárgy: Döntés kártalanítási igénnyel összefüggésben

Véleményező: Gazdasági és Fejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1699 hrsz-ú, 2618 m² alapterületű ingatlan adásvételi szerződést követően 1400/2618 arányban az eladó tulajdonában marad, 1218/2618 részarányban pedig a vevők osztatlan közös tulajdonát képezi jelenleg.

Az ingatlan a HÉSZ alapján Lke-6 övezeti besorolású építési telek.

Az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos HÉSZ 31. § (6) bekezdése „Egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető, a lakóépület legfeljebb 2 lakást tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.". Az Lke-6 övezeti besorolású ingatlanok vonatkozásában a HÉSZ a fenti rendelkezéshez képest eltérő előírást nem tartalmazott.

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017.(X.27.) Önkormányzati rendelete módosításáról szóló 11/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet módosította a korábbi szabályozást, és 2023. október 30-ától az Lke-6 övezeti besorolású ingatlan vonatkozásában úgy rendelkezik, hogy 32. § (13) bekezdése már további, a 31. § (6) bekezdés szerinti főszabálytól eltérő előírást tartalmaz, miszerint Lke-6 jelű építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt kialakítható építési telek megengedett területe" értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás.

A vevők (az új tulajdonosok) ügyvédhez fordultak, mivel, a szóban forgó osztatlan közös tulajdonú ingatlan vonatkozásában azzal a szándékkal kötöttek ingatlan adásvételi szerződést, hogy az ingatlanon az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos HÉSZ-nek megfelelően kettő lakást magában foglaló lakóépületet építsenek, mely lakóépületben külön-külön, egymástól elkülönülten, egymástól függetlenül tudnak életvitelszerűen tartózkodni. Az ingatlan vonatkozásában használati megállapodást is létrejött, melyben rögzítésre került az ingatlan elkülönült használati rendje. Az ingatlan alapterülete 2618 m², az érintett építési övezetben kialakítható építési telek megengedett területe pedig minimum 2000 m², így az ingatlanon az új szabályozás értelmében egy lakóépületben már csak egy lakás helyezhető el.

dr. Wittner Márton ügyvéd kártalanítási igénnyel fordult ügyfelei érdekében Önkormányzatunkhoz, mivel álláspontja szerint ügyfeleit a HÉSZ módosítása következtében - tekintettel arra, hogy az ingatlanra vonatkozó övezeti előírás módosítása az ingatlan használatának a módját ügyfeleire nézve hátrányosan megváltoztatta — az alábbi, több elemből átló kár érte:

- Az ingatlan forgalmi érke jelentős mértékben csökkent.
- Lehetetlenné vált az ingatlant – eredeti céljainak megfelelően – két elkülönült, önálló életközösségként lakhatási célból használni.
- Az ingatlanhányadok külön-külön történő értékesítésének lehetősége gyakorlatilag lehetetlenné vált.

- A jelenlegi szabályozás eredményeként ügyfeleit anyagi kár érte az általuk rendszeresen, határidőben rendezett helyi adó megfizetése miatt is.
- Az ügyfelei az Itv. 26. § (1) bekezdése alapján biztosított vagyonátruházási illetékmentességtől is elesnek, továbbá a vállalt kötelezettségük nem teljesítése következtében késedelmi pótlékfizetési kötelezettségük is keletkezik. (Az Itv. alapján mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.)
- Az 5 %-os ÁFA adókulcs lehetőségének elvesztése ügyfeleimnek (lakás célú épület felépítése során a 27 %-os ÁFA helyett csupán 5% ÁFA fizetési kötelezettsége keletkezett volna).
- Egyéb anyagi veszteségek, nem vagyoni károk. (Sérelmesnek találják, hogy a jelenlegi szabályozásból fakadó probléma miatt kialakult egy patthelyzet, mivel az ingatlanon közösen 2 lakásos lakóépületet felépíteni nem tudnak, az ingatlan esetleges, nem önszántukból történő, kényszerű, áron aluli értékesítése miatt az eddig befektetett energia, idő, pénz, a reménytelen tervezés, az álmaik megvalósulásának lehetősége elveszett, mely veszteséghez hozzáadódik az a tátható tendencia is, hogy az anyagárak és a munkadíjak növekednek, melynek következtében a jelen probléma lezárulta után költségsebben tudnának csak lakóingatlant vásárolni, illetve építeni.)

Az ügyvéd beadványában idézi az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi törvény 30. § (1)-(2) bekezdését és (1)-(2) bekezdését is, miszerint:

„30. § (1) 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, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbséget.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat módosításával, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár.”

„30. § (7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat véglegessé válásának a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között – a kérelem benyújtásától számított egy éven belül – nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és vármegyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.”

Az ügyvéd leírta, hogy ügyfelei kártalanítási igényüket elsősorban békés úton, olyan megoldással kívánják érvényesíteni, amely minden érintett fél - mind ügyfelei, mind az Önkormányzat - szempontjából a legkisebb sérelemmel, értékvesztéssel, kárral, kiadással járna. Ezen cél elérése érdekében ügyfelei indítványozzák a Budajenő, belterület 1699 hrsz-ú ingatlantulajdonuk Lke-6 övezeti besorolásból a szomszédos Lke-4/2 övezeti besorolásba történő átminősítését, melynek következtében ismét lehetőségük nyílna kétlakásos lakóépület felépítésére. Abban esetben, ha az ingatlan Lke-4/2 övezeti besorolásba történő átminősítésére

sor kerül, ügyfelei eltekintenek a kártalanítási eljárás lefolytatásától, illetve a fent részletezett káraik jogi úton történő érvényesítésétől.

Kérem az alábbi határozati javaslat alapján döntésük meghozatalát!

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) számú határozata
döntés a Budajenő belterület 1699 hrsz-ú ingatlan átminősítéséről**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017.(X.27.) Önkormányzati rendeletében felülvizsgálja és a Budajenő, belterület 1699 hrsz-ú ingatlant az Lke-6 övezeti besorolásból a szomszédos Lke-4/2 övezeti besorolásba átminősíti,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a főépítésszel az 1. pontban foglaltak előkészítéséről és képviselő-testület elé terjesztéséről intézkedjen.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budajenő, 2024. június 13.

Tisztelettel:



