

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Nógrád Megyei Bíróság Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda (...) által képviselt *Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata* (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.) *felperesnek* - Dr. Szabó Sándor kormány megbízott által képviselt *Nógrád Megyei Kormányhivatal* (3100 Salgótarján, Rákóczi u. 36.) *alperes* ellen *kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata* iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében *beavatkozott* Sebők László Ügyvédi Iroda (...) által képviselt *M.H. Z. Kft. (...)* *alperesi beavatkozó*, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság az alperesi jogelőd, Nógrád Megyei Közigazgatási Hivatal N-HAT/335-17/2010. számú határozatát ***h a t á l y o n k í v ü l helyezi, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.***

Körtelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 10.000.- (Tízezer) forint perköltséget.

A perben feljegyzett kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincsen helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2010. május 19. napján kelt beadványával kérelmet terjesztett elő az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (1) bekezdése alapján a s-i 6090/1 hrsz-ú terület kiszolgáló út céljára szükséges részének a felperes javára történő lejegyzése iránt közforgalmi út kiépítése érdekében.

Ezt a kérelmet az alperes jogelődje a Nógrád Megyei Közigazgatási Hivatal a 2010. november 15. napján kelt N-HAT/335-17/2010. számú határozatával

elutasította, az Étv. 27. § (1) bekezdése, illetve a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 28. § (1) bekezdése alapján.

Döntésének indokolásában megállapította, hogy egyértelműen megállapítható volt, hogy az útlejegyzés célja a s-i 6074 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának az ingatlanára tervezett bevásárló központ elérhetőségének kedvezőbbé tétele.

Az út megépítésével a településrészen fekvő - jelenleg is megközelítési útvonallal bíró - további ingatlanok számára nyújtani kívánt közösségi érdek nevesítésére, illetve bemutatására nem került sor. Ennek következtében az útlejegyzés eredményeként elérni kívánt előny nem áll arányban az alperesi beavatkozónak a magántulajdona elvonásával okozott sérelemmel.

Ezen túlmenően a kérdéses ingatlanon történő út megépítését az alperesi beavatkozó önként vállalta úgy, hogy azt a közforgalom számára is megnyitja. Ennek következtében az alperesi jogelőd az útlejegyzés kivételesen indokolt jellegét nem látta bizonyítottnak, ellenkezőleg, álláspontja szerint az alperesi beavatkozó önkéntes kötelezettségvállalása nyomán az útlejegyzéssel elérni kívánt cél állami kényszerrel történő megvalósítása indokolatlan és jogalapot nélkülöző eljárási cselekményt eredményezne.

Az alperesi jogelőd fokozottan vizsgálta továbbá a tulajdonelvonáshoz kapcsolódó pénzügyi fedezet meglétét is. Ennek keretében azt állapította meg, hogy a felperes minden kétséget kizáróan nem tudta igazolni azt, hogy a teljes, feltételen és azonnali kártalanítás maradéktalan biztosítására képes volna, ezt ugyanis irányában a s-i 6074 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa finanszírozási megállapodás keretében vállalta és ennek biztosítására meghatározott összegre és meghatározott időtartamra szóló bankgaranciát vállalt.

Az alperesi jogelőd álláspontja szerint azonban a bejegyzéssel érintett ingatlan forgalmi értékén túlmutatóan további tényezők is részét képezhetik a kártalanításnak, így a rendelkezésre álló kártalanítási fedezet és a lehetséges kártalanítási igény nagyságrendje között jelentős eltérés állapítható meg.

A keresetlevelével a felperes az alperesi jogelőd határozatának a bírósági felülvizsgálatát és ennek keretében hatályon kívül helyezését kérte. Jogszabálysértésként jelölte meg, hogy a helyi építési szabályzat településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése érdekében úgy rendelkezett, hogy kiszolgáló út létesítésére szükség van.

Annak a körülmények a vizsgálata azonban már nem tartozott az alperesi jogelőd hatáskörébe, hogy ez a kiszolgáló út közforgalom számára megépített magánútként vagy közútként kerüljön-e kiépítésre.

Ezen túlmenően jogszabálysértősen foglalt állást a közérdek fennállása kérdésében is, mert a lejegyzési eljárás megindításával szemben az ingatlan tulajdonosának méltányolható magánérdeke nem létezik.

A felperes nem vitatta, hogy a helyi építési szabályzat módosítására az alperesi beavatkozó és a s-i 6074 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának igénye alapján került sor. Ennek keretében az alperesi beavatkozó településrendezési szerződésben vállalta az útlejegyzési eljárásban szereplő ingatlanon a magánút megépítését és annak közforgalom részére történő megnyitását. Az alperesi beavatkozó azonban ezen vállalt kötelezettségének nem tett eleget, ez pedig az egész terület fejlesztését hátráltatja, ezért a felperes arra kényszerült, hogy az útlejegyzési eljárást megindítsa.

A felperesi keresetlevél jogszabálysértésként hivatkozott arra is, hogy az útlejegyzési eljárással érintett ingatlant terhelő jelzálogjog értéke és a felajánlott kártalanítás értéke közötti különbség sértené-e az arányosságot. Eerre vonatkozóan ugyanis az alperesi jogelőd szakértői bizonyítást nem folytatott le.

Az alperes és az alperesi beavatkozó a felperesi kereset elutasítását kérelmezte.

A bíróság a felperes kereseti kérelmét az alábbiak miatt találta megalapozottnak.

A felperesi kérelem előterjesztésekor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (1) bekezdésébe a következő rendelkezés volt hatályban.

Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a kormány általános hatáskörű államigazgatási szerve a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

Ezen törvényi rendelkezés szerint a más tulajdonában lévő teleknek a települési önkormányzat javára történő igénybevétele és lejegyzése feltétele, hogy a helyi építési szabályzat szerint a kiszolgáló és lakóút létesítése és megvalósítása a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében indokolt legyen, ez szolgálja a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítését, illetve használatának elősegítését, és a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb érdeksérelemmel járjon.

Ebből a törvényi rendelkezésből következően kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervének a lejegyzési kérelem elbírálása során azt kell megvizsgálni, hogy az Étv. 27. § (1) bekezdésében írt feltételek a felperesi kérelem teljesítése során rendelkezésre állnak-e.

Ha tehát a helyi építési szabályzat szerint a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében a kiszolgáló út létesítése szükséges és az az alperesi beavatkozó 6090/1 hrsz-ú ingatlan igénybevételeivel indokolt, akkor a lejegyzés törvényi feltételei megállapíthatóak, még akkor is, ha emellett az is megállapítható, hogy a lejegyzéssel érintett ingatlanon történő út létesítése a s-i 6074 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának is érdeke, hiszen a 6074 hrsz-ú ingatlan is a településrészen fekvő ingatlan és annak a megfelelő megközelítése a létesítendő kiszolgáló úttal elősegíthető.

Annak sincs a törvényi feltételek szempontjából ügyszó a jelentősége, hogy a lejegyzéssel érintett 6090/1 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba már magánútként van bejegyezve, és erre az ingatlanra az alperesi beavatkozó a felperessel kötött településszervezési szerződésben a közforgalom számára megnyitandó magánút létesítését vállalta és az útépítési engedélyt már meg is szerezte.

Ezek a körülmények mind csak azt támasztják alá, hogy a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítéséhez a s-i 6090/1 hrsz-ú ingatlanon a kiszolgáló út létesítése szükséges, e nélkül az út nélkül ugyanis az alperesi beavatkozó a tulajdonában lévő ingatlanokra tervezett beruházást nem valósíthatja meg megfelelő megközelítés hiányában és a településrészen fekvő 6074 hrsz-ú ingatlan megközelítésének elősegítése érdekében is az út létesítése szükséges.

A lejegyzés kezdeményezésének pedig az Étv. 27. § (1) bekezdése alapján mindaddig helye van, amíg az alperesi beavatkozó a 6090/1 hrsz-ú ingatlanon a magánutat meg nem építi és azt a közforgalom számára meg nem nyitja. Az alperesi beavatkozó viszont a magánút megépítésének meghatározatlan idejű késleltetésével a szükséges út létesítését nem akadályozhatja.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseit csak az Étv. 27. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően kell a lejegyzési eljárás során az alperesnek alkalmaznia az Étv. 27. § (10) bekezdésébe foglalt rendelkezésből következően, mert ez a törvényi rendelkezés azt tartalmazza, hogy a lejegyzéssel kapcsolatos eljárásra egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Ebből a törvényi szövegből következően a lejegyzés törvényi feltételeit az Étv. 27. § (1) bekezdése alapján kell megvizsgálni, és ezen túlmenően egyebekben a kisajátítási törvény megfelelő rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Az Étv. 27. § (1) bekezdésében foglalt feltételek vizsgálata során pedig olyan körülményt, amelyet ez a törvényi rendelkezés nem ír elő, az alperes sem támaszthat. Így tehát nincsen jogalapja annak az alperesi jogelődi indokolásnak, hogy a felperesi

kérelem elbírálása során az alperesi jogelődnek mérlegelnie kellett, hogy az útlejegyzés eredményeként elérni kívánt előny arányban áll-e magántulajdon elvonásával, az alperesi beavatkozónak okozott sérelemmel. Ilyen arányosítás vizsgálatára ugyanis az Étv. 27. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés a kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervét nem jogosítja fel.

Az alperesi jogelőd, azon túlmenően, hogy a lejegyzés törvényi jogalapját sem tartotta megállapíthatónak, mégis állást foglalt a felperes teljesítési képességéről a kártalanítás tekintetében. Ennek körében pedig megállapította, hogy a lejegyzéssel érintett ingatlan forgalmi értékén túlmutatóan további tényezők is részét képezhetik a kártalanításnak, tekintettel az útlejegyzéssel érintett ingatlant terhelő 9.445.000.- EUR keretösszeg erejéig bejegyzett jelzálogjogra.

Azt azonban az alperesi határozat indokolása már nem fejti ki, hogy a bejegyzett jelzálogjog összege miként érinti a s-i 6090/1 hrsz-ú ingatlan lejegyzése nyomán megállapítható kártalanítási összeget.

Azt, hogy a Kstv. 9. és 10. §-aiban foglalt rendelkezések miként teszik lehetővé a kártalanítás megállapítása során a keretbiztosítási jelzálogjog összegének a figyelembevételét.

A fentiek alapján jogszabálysértő közigazgatási határozatot ezért a bíróság a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 339. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

Az alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperesnek a perindítással felmerült perköltsége megtérítésére.

A perben a felperest ügyvéd képviselte, ezért perköltségként az ő javára a 62/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján megállapítható munkadíj volt figyelembe vehető.

Az perben az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése alapján 20.000.- forint kereseti illeték került feljegyzésre, a pervesztes alperes azonban az Itv. 5. § (1) bekezdése értelmében személyes illetékmentesség kedvezményében részesül, ezért a feljegyzett kereseti illetéket helyette a 6/1986.(VI. 26.) IM. rendelet 14. §-a alapján viseli az állam.

Az ítélet elleni fellebbezési jogosultság kizárása a Pp. 340. § (1) bekezdésén alapul.

Balassagyarmat, 2011. március 7.

Dr. Takács László sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:
kiadó