



Tárgy: Sajátos jogintézmények – Változtatási tilalom elrendelése
 Szám: 9/10-86/2011
 Melléklet: Aljegyzői válasz (1. számú melléklet)
 Előadó: Philipp Frigyes

Vác Város Önkormányzat
 Képviselőtestülete
 részére

Tisztelt Képviselőtestület!

A Képviselőtestület 2011. október 19-i ülésén a bizottsági előterjesztések jogi észrevétellel kiegészített testületi előterjesztést nem támogatta. Az ülésen Csuka István képviselő úr által feltett kérdésre az aljegyző a választ írásban megadta (1. számú melléklet), melyet minden képviselő a novemberi testületi anyagban tájékoztató levélként megkapott. A Képviselőtestület a 2011. november 17-i ülésén az előterjesztést levette napirendjéről. Az aljegyzői válasszal kiegészítetten ismételten előterjesztem a váci 996 és 997/15 hrsz-ú ingatlanokra – a Naszály út, Levél utca csomópontban tervezett körforgalmi csomópont területét kivéve – a változtatási tilalom elrendeléséről szóló javaslatot.

A Képviselőtestület a 277/2011. (IX.22.) sz. határozatával elrendelte, hogy a váci 996 és 997/15 hrsz-ú ingatlanokra – a Naszály út, Levél utca csomópontban tervezett körforgalmi csomópont területét kivéve – az érdekek továbbra is fennálló, jelentős különbözősége miatt helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítendő. A területfelhasználás célja továbbra is olyan a városfejlesztési koncepcióban meghatározott városfejlesztés kell legyen, mely mind a városi szintű, mind pedig a városrész fejlődését szolgálja. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 21. § (1) bekezdés szerinti írásos megállapodással a város rendelkezik.

Az Étv. előírásai a változtatási tilalommal kapcsolatban:

„20. § (1) Az érintett területre

a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervek felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre, továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,

e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre.

21. § (1) A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

30. § (5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók."

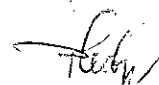
Az Étv. hivatkozott 30. § (5) bekezdésben foglalt mentesség a kártalanítás alól nem zárja el az önmagát jogaiban, vagy jogos érdekében sértve érző jogi, vagy természetes személyt attól, hogy a Ptk. 5. §-ban foglaltakra alapítva kártalanítási igénnyel lépjen fel az Önkormányzattal szemben, amennyiben a változtatási tilalom időtartama alatt az elrendelés célja szerinti helyi építési szabályzat illetőleg szabályozási terv elkészítése (vagy az elkészítés folyamatba tétele) nem valósul meg.

A bizottsági döntéshez a rendeletalkotás miatt minősített többség kell: az előterjesztést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság támogatta (4:0:0), a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság nem (5:0:3), a Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság az anyag leadását követően tartotta ülését.

Vác, 2011. december 7.

Philipp Frigyes s.k.
Vác város főépítésze

Döntéshozatal módja: nyílt ülésen (Ötv. 12.§(3),(6)), minősített szótöbbséggel (10.§ (1) a), 15.§(1))



Vác Város Önkormányzat
.....számú rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 21.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja.

1.§

Vác Város Önkormányzat a váci 996 és 997/15 hrsz-ú ingatlanokra – a Naszály út, Levél utca csomópontban tervezett körforgalmi csomópont területét kivéve – változtatási tilalmat rendel el. A terület területfelhasználása az érdekek jelentős különbözősége miatt még további vizsgálatokat igényel. A területfelhasználás célja olyan a városfejlesztési koncepcióban meghatározott városfejlesztés, mely mind a városi szintű, mind pedig a városrész fejlődését szolgálja.

2.§

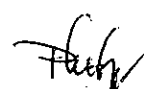
E rendelet 2011. december 16-án lép hatályba. Kihirdetéséről az SZMSZ szerint a jegyző gondoskodik.

Fördös Attila s.k.
polgármester

Dr. Maruszki Gábor s.k.
jegyző

INDOKOLÁS

A Képviselőtestület a 277/2011. (IX.22.) sz. határozatával elrendelte, hogy a jelzett területre az érdekek továbbra is fennálló, jelentős különbözősége miatt helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítendő. A területfelhasználás célja továbbra is olyan a városfejlesztési koncepcióban meghatározott városfejlesztés kell legyen, mely mind a városi szintű, mind pedig a városrész fejlődését szolgálja.



Csuka István önkormányzati képviselő
Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság Elnöke
részére

Helyben

Tárgy: A 2011. október 19-i képviselő testületi ülésen feltett, a váci volt középvárosi temető ügyében felmerült kártalanítás kérdése

Tisztelt Elnök Úr!

1967. óta, amióta a temető bezárásra került a tervezett gyorsforgalmi út miatt és letelt a 25 év türelmi idő, a területtel kapcsolatban számos testületi döntés született.

Kérdése „.....így változtatási tilalmat megszavazva semmilyen módon kártérítési igény nem keletkezhet. Ki tudjuk-e ezt mondani?”

Tisztelt Elnök Úr! Demokratikus jogrendünk alapja, hogy bárkit bármilyen jogcímen perelhetünk, azonban a bíróság hatáskörébe tartozik annak elbírálása, hogy a keresetnek helyt ad, azt befogadja és az alapján meghozza jogszabályokon alapuló döntését, vagy azt elutasítja.

A területtel kapcsolatban alkalmazandó, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) értelmében **főszabályként** kártalanításra jogosult a tulajdonos, a hasznélvező, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza azt (telekalakítási vagy építési tilalom).

A kártalanítást azt köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé.

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv 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.

(2) A kártalanítás összege az ingatlanak 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 tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4) 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 kérelemről számított öt éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

21. § (1) A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Az Étv. 21.§-a szerint elrendelt változtatási tilalom esetén **kártalanítás nem illeti meg a tulajdonost.** Vác Város Önkormányzata a szabályozási terv készítésére vonatkozóan az írásos megállapodást az Urbanitas Kft.-vel 2011. szeptember 30. napján megkötötte.

Fentiekre tekintettel a változtatási tilalom elrendelése esetén úgy gondolom kártalanítás nem jár, ettől függetlenül azonban a tulajdonos keresettel fordulhat a bírósághoz annak megítélése céljából, hogy valójában jár-e neki vagy sem. Őt ilyen irányú törekvéseiben korlátozni, megakadályozni nem lehet.

Jóslatokba nem bocsátkoznék.

Kérem fenti tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Vác, 2011. november 11.

Deákné dr. Szarka Anita sk.
aljegyző