



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/4/315-2/2022.
Ügyintéző: dr. Király András
Telefon: 34/515-193
Tárgy: tájékoztatás, kisajátítási célokról,
előzetes szakvéleményről

Dr. Dörnyei Vendel jegyző részére

Kisbér

Széchenyi u. 2.

2870

e-mail: jegyzo@kisber.hu

Tisztelt Jegyző Úr!

Ön 2021.12.15-én, majd 2022.01.17-én elektronikus levéllel fordult hatóságunk felé, amelyben a következőt írta:

Az önkormányzat beruházást végez az úgynevezett „Fő tér” projektben, kormánytámogatásból megújítva a városközpontot. A projekttel érintett egy ingatlan, amely részben a Rákóczi Szövetség, részben a Magyar Vöröskereszt tulajdonában van, amelyet a tulajdonosoktól az önkormányzat adásvétel útján szeretett volna megvásárolni. A tárgyalások elakadtak a Magyar Vöröskereszttel, mert az adásvétel alapjául készített ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel megállapított forgalmi értéknél kétszer nagyobb áron lennének hajlandóak eladni. A tárgyalások során elhangzott, hogy amennyiben kisajátításra kerülne sor, a Magyar Vöröskereszt a kisajátítási hatóság által kirendelt szakértő által megállapított értéket el fogja fogadni.

Az ingatlanhoz kapcsolódóan a Tatabányai Szakképzési Centrum képviselői a tárgyalások ideje alatt jelezték, hogy a területen a szomszédos ingatlanon működő Bánki Donát Szakképző Iskola diákjai részére tornaszobát tudnának építtetni, ami szintén szükségessé teszi az ingatlan tulajdonjogának megszerzését.

Folyamatban van Kisbér város HÉSZ-ének átfogó felülvizsgálata, ennek keretében lehetőség van az ingatlanra vonatkozó szabályozást oly módon meghatározni, hogy a kisajátítás megalapozott lehessen.

A következő kisajátítást megalapozó közérdekű célok lehetségesek: terület- és településrendezés; kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási - ideértve a diákotthoni elhelyezést biztosító létesítményeket is-, egészségügyi, szociális, rendvédelmi létesítmény elhelyezése; sportinfrastruktúra fejlesztése.

Hatósági Főosztály

2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. Tel: (34) 515-193 Fax: (34) 515-109

hivatal@komarom.gov.hu

Hivatali kapu: KEMKHEHOTF

KRID azonosító: 732742355

2022 JAN 18.

Kérdése hatóságunk felé, hogy „a közérdekű célok fennállását milyen módon látjuk igazolhatónak”? A szakértőnek a kisajátításról szóló törvény szerinti előzetes kirendelése esetén a kisajátítás megalapozottságának érdemi vizsgálata nélkül is kirendelésre kerülhet-e szakértő? Megkeresése szerint, ha az ingatlantulajdonos valóban elfogadná a szakértői véleményben foglalt értéket, kisajátítási eljárás lefolytatása nem is lenne szükséges, hiszen az ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő átruházása megvalósulhatna.

Tájékoztatom, hogy megkeresését követően több alkalommal kerestük Tisztelt Jegyző Urat telefonon annak érdekében, hogy további információkat kérjünk, azonban ezek során nem sajnós nem jártunk sikerrel és visszahívást sem kaptunk.

A levelében foglaltakra hivatkozással a hatályos jogszabályokat megvizsgálva az alábbi tájékoztatást adom:

A felsorolt kisajátítási célok tartalmi vonatkozásában a közölt információk alapján hatóságom nem tud és nem is adhat általános érvényű tanácsot. Ehhez ugyanis egyrészt kevés a közölt információ, másrészt mindig az adott eljárás részletes tényeihez igazodóan lehet azt meghatározni. (A felsoroltak alapján az oktatási cél valószínűsíthető.)

Kijelenthető azonban, hogy a kisajátítási célok nem zárják ki egymást, tehát egyetlen kisajátítási eljárás mellé több cél is társítható.

A közérdekű cél megjelenésének módja sokkal lényegesebb kérdés. Hatóságom álláspontja szerint legalább képviselőtestületi (egyedi) határozatba foglalást igényel az, hogy miért van szüksége az önkormányzatnak az ingatlanra.

Amennyiben ezt önkormányzati rendeletbe is foglalják (erre utalt a HÉSZ-szel), akkor a rendeletalkotási szabályok megtartásával alkotott jogszabály lévén a kisajátítási hatóság a jogalapot elfogadottnak tekinti.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) alapján:

37/B. § (1) *A kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény (a továbbiakban: előzetes szakvélemény) előzetes elkészítése céljából.*

(2) *Az előzetes szakvéleményt a később indított kisajátítási eljárásban a kisajátítást kérőnek a kisajátítási kérelemben - az előzetes szakvélemény csatolásával - előterjesztett kérelmére szakértői véleményként kell felhasználni.*

(3) *Az előzetes szakvélemény felhasználása során az előzetes szakvéleményt úgy kell tekinteni, mintha azt a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna. A kisajátítási hatóság a 26. §-ban foglaltak szerint gondoskodik a szakvélemény ügyfelek részére történő megküldéséről.*

Mindezek alapján az önkormányzatnak lehetősége van előzetes szakvélemény készítését kérni, amely eljárás keretei között a kisajátítási cél és jogalap nem vizsgálandó.

Az előzetes szakvélemény elkészítésére irányuló eljárásban kizárólag a kérelmező minősül ügyfélnek, tehát a későbbiekben az ő belátásán múlik majd a szakvélemény felhasználása. Az ingatlan tulajdonosa ugyanakkor nem köteles a szakvéleményben foglalt értéket elfogadni, tehát amennyiben a korábbi tárgyalások során tett kijelentését a Magyar Vöröskereszt

visszavonná, az rajta nem kérhető számon, és ebben az esetben kisajátítási eljárást szükséges kezdeményezni.

Amennyiben előzetes szakvélemény készítését követően később kisajátítási kérelem benyújtására kerülne sor, a kisajátítást kérőnek (esetünkben az önkormányzatnak) kifejezetten kérnie kellene a korábbi szakvélemény felhasználását is, ettől kezdve ez az érték tekintendő irányadónak a kártalanítás vonatkozásában is.

Tájékoztatatom továbbá, hogy a fentiekben közölt, a Földhivatali Főosztállyal egyeztetett szakmai vélemény az Alkotmánybíróság 60/1992. (XI.17.) AB határozata értelmében kizárólag tájékoztató jellegű, jogi kötelező erővel nem bír, arra jogvitában hivatkozni nem lehet.

Kérem a fenti tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

A kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01) számú utasításának II.7.7. pontjában foglaltakon alapul.

Tatabánya, 2022. január 18.

Dr. Kancz Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:


dr. Gulyás Renáta
főosztályvezető

Kapják:

1. Dr. Dörnyei Vendel, jegyző (jegyzo@kisber.hu)
2. Irattár