

BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A · Telefon: 06 23 310-174/112 mellék  
Fax: 06 23 310-135 · E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

### Előterjesztés

#### Harmati Rita és Molnár Tibor útáthelyezési kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Képviselő testülete több alkalommal foglalkozott Forrás út- Iharos völgy térsége rendezésének, a páratlan szépségű terület védelmének fejlesztésének és rendeltetésének megfelelő hasznosításának kérdéseivel.

Önkormányzat a 140/2005. (06. 23.) Öh. Számú határozatában a korábbi döntéseit figyelembe véve összefoglalta álláspontját, majd 196/2005 (09.29) Öh számú határozatával a tárgybeli szerződéses folyamat tekintetében a felhatalmazást megadta. Felek egymással 2005. november 24-én előszerződést kötöttek, amelyben a Helyi Építési Szabályzatában és Szabályozási Tervében (HÉSZ) meghatározottak szerint részletesen rögzítették azon szabályozási terveket, amelyet Felek közösen megvalósítani kívánnak. Az előszerződés alapján Felek három lépésben kívánták megvalósítani a szerződéses cél elérését. Az első két szerződés Felek által 2006. augusztus 1. napján, majd 2008. április 7-én megkötésre és az annak megfelelő állapot az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került.

Felek között azonban jogvita alakult ki a harmadik szerződés megkötése kapcsán, amely jelenleg Budaörsi Városi Bíróság (2040 Budaörs Koszorú u. 2.) előtt 22.P.22.677/2010 ügyszám alatt folyamatban van.

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága 2010. október 29-én helyszíni bejárást tartott a kérdéses területen. A bizottság megállapításait jegyzőkönyve tartalmazza.

A Felek közötti jogvita lezárása érdekében - fenti közérdekű cél szem előtt tartásával - javaslom a mellékelt határozati javaslat elfogadását és az egyezség jóváhagyását.

Biatorbágy, 2010. október 29.

Tisztelettel,

Tarjáni István  
polgármester

## Határozati javaslat

### Biatorbágy Város Képviselő-testülete

.../2010.( )Ör. számú

rendelete

#### Harmati Rita és Molnár Tibor útáthelyezési kérelméről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Harmati Rita és Molnár Tibor útáthelyezési kérelméről szóló előterjesztést.

A Képviselő-testület a területrendezés közérdekű céljait szem előtt tartva a Budaörsi Városi Bíróság előtt 22.P.22.677/2010 ügyszám alatt folyó per mielőbbi lezárása érdekében a jelen határozat mellékletét képező egyezségeet jóváhagyja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az egyezés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2010. november 5.

Tarjáni István  
polgármester

Makranczi László  
jegyző

## EGYEZSÉG KÖZÉRDEKŰ TELEKALAKÍTÁS TÁRGYÁBAN

Jelen Közérdekű Telekalakítási Szerződés Tárgyában Kötött Egyezés (a továbbiakban „Szerződés”) létrejött alulírott helyen és időben a

**BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a; statisztikai számjel: 15390008-7511-321-13; képviselőjében - ..... jegyző ellenjegyzése mellett - ..... polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: „Önkormányzat”),

**HARMATI RITA** - szül. Harmati Rita (szül.: Budapest, 1957. augusztus 17.; anyja neve: Szongott Gizella, személyi száma: 25708176510, adóaz. jel: 8331000307; lakik: 2051 Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.), mint tulajdonos és

**MOLNÁR TIBOR** - szül. Molnár Tibor (szül.: Kaposvár, 1956. 06. 30., szem.az.jel: 15606302613, anyja neve: Török Anna adóaz. jel: 8326874337; 2051 Biatorbágy, Iharos 096/6 hrsz.), mint haszonélvező, (a továbbiakban együttesen „Felek”) között az alábbiak szerint:

### Preambulum

Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonosi jogait gyakoroló Képviselőtestület több alkalommal foglalkozott Forrás út- Iharos völgy térsége rendezésének, a páratlan szépségű terület védelmének fejlesztésének és rendeltetésének megfelelő hasznosításának kérdéseivel.

Önkormányzat a 140/2005. (06. 23.) Öh. Számú határozatában a korábbi döntéseit figyelembe véve összefoglalta álláspontját, majd 196/2005 (09.29) Öh számú határozatával a tárgybeli szerződéses folyamat tekintetében a felhatalmazást megadta. Felek egymással 2005. november 24-én előszerződést kötöttek, amelyben a Helyi Építési Szabályzatában és Szabályozási Tervében (HÉSZ) meghatározottak szerint részletesen rögzítették azon szabályozási terveket, amelyet Felek közösen megvalósítani kívánnak. Az előszerződés alapján Felek három lépésben kívánták megvalósítani a szerződéses cél elérését. Az első két szerződés Felek által 2006. augusztus 1. napján, majd 2008. április 7-én megkötésre és az annak megfelelő állapot az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre került.

Felek között azonban jogvita alakult ki a harmadik szerződés megkötése kapcsán, amely jelenleg Budaörsi Városi Bíróság (2040 Budaörs Koszorú u. 2.) előtt 22.P.22.677/2010 ügyszám alatt folyamatban van - a továbbiakban: „Per”.

Felek a jogvita peren kívüli lezárása érdekében - ezen közérdekű célt szem előtt tartásával - az alábbiakban állapodnak meg.

### I. Tulajdonviszonyok - Ingatlanok adatai

#### Ingatlan I.

Ingatlan I. Budakörnyéki Földhivatal (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Biatorbágy külterület 0107 hrsz alatt, 1743 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közút megnevezés alatt van nyilvántartva (a továbbiakban: „Ingatlan I”). Ingatlan I-nek 1/1 arányban tulajdonosa Önkormányzat. Ingatlan I. per, jel-, igény- és tehermentes.

#### Ingatlan II.

Ingatlan II. a Budakörnyéki Földhivatal (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Biatorbágy külterület 0109 hrsz alatt, 8 ha 3493 m<sup>2</sup> alapterületű, erdő megnevezés alatt van nyilvántartva (a továbbiakban: „Ingatlan II”). Ingatlan II-nek 1/1 arányban tulajdonosa Harmati Rita és haszonélvezeti jogosultja Molnár Tibor. Ingatlan II. per, jel-, igény- és tehermentes

#### Ingatlan III.

Ingatlan III. a Budakörnyéki Földhivatal (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Biatorbágy külterület 096/8 hrsz alatt 11 ha 1171 m<sup>2</sup> alapterületű, legelő, kivett gazdasági épület, udvar és út megnevezés alatt van nyilvántartva (a továbbiakban: „Ingatlan III”). Ingatlan III-nak 1/1 arányban tulajdonosa Harmati Rita és haszonélvezeti jogosultja Molnár Tibor. Ingatlan III. per, jel-, igény- és tehermentes

#### Ingatlan IV.

Ingatlan IV. a Budakörnyéki Földhivatal (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Biatorbágy külterület 096/9 hrsz alatt, 808 m<sup>2</sup> alapterületű, legelő megnevezés alatt van nyilvántartva (a továbbiakban: „Ingatlan IV”). Ingatlan IV-nek 1/1 arányban tulajdonosa Önkormányzat. Ingatlan I. per, jel-, igény- és tehermentes.

### II. Telekalakítási megállapodás, bejegyzési engedélyek

Felek megállapodnak, hogy a Szintvonal Bt által készített és a Budakörnyéki Földhivatal által ..... valamint ..... számon záradékolt jelen Szerződés mellékletét képező megosztási vázrajznak („Vázrajz”) megfelelően Ingatlan I-IV-ből Ingatlan IV megszüntetése mellett 0107 hrsz-ú út nyomvonalát megváltoztatva létrehozzák az alábbi ingatlanokat

#### Ingatlan I/A.

Ingatlan I/A. a Budakörnyéki Földhivatal (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Biatorbágy külterület 0107 (azonos) hrsz alatt, 2007 m<sup>2</sup> alapterületű, út megnevezés alatt kerül nyilvántartásra (a továbbiakban: „Ingatlan I/A”). Felek megállapodnak és jelen Szerződéssel hozzájárulnak ahhoz, hogy Ingatlan I/A-ra Önkormányzat telekalakítás jogcímen tulajdonjogát per, jel-, igény- és tehermentesen bejegyeztesse

#### Ingatlan II/A.

Ingatlan II. a Budakörnyéki Földhivatal (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Biatorbágy külterület 0109 (azonos) hrsz alatt, 8 ha 3493 m<sup>2</sup> alapterületű, erdő megnevezés alatt kerül nyilvántartásra (a továbbiakban: „Ingatlan II/A”). Felek megállapodnak és jelen Szerződéssel hozzájárulnak ahhoz, hogy Ingatlan II/A-ra Harmati Rita tulajdonjogát 1/1 arányban és haszonélvezeti jogát a teljes ingatlanra Molnár Tibor telekalakítás jogcímen (a haszonélvezeti jogon felül) per, jel-, igény- és tehermentesen bejegyeztesse

#### Ingatlan III/A.

Ingatlan III./A a Budakörnyéki Földhivatal (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Biatorbágy külterület 096/8 (azonos) hrsz alatt 11 ha 1171 m<sup>2</sup> alapterületű, legelő, kivett gazdasági épület, udvar és út megnevezés alatt kerül nyilvántartásra (a továbbiakban: „Ingatlan III/A”). Felek megállapodnak és jelen Szerződéssel hozzájárulnak ahhoz, hogy Ingatlan III/A-ra Harmati Rita tulajdonjogát 1/1 arányban és haszonélvezeti jogát a teljes ingatlanra Molnár Tibor telekalakítás jogcímen (a haszonélvezeti jogon felül) per, jel-, igény- és tehermentesen bejegyeztesse

### III. Egyéb megállapodások

Felek jelen Szerződés aláírásával megállapodnak továbbá, hogy:

- a) Per megszüntetését közös kérelemben kérik jelen Szerződés aláírását követő 15 napon belül és a Perrel kapcsolatban egymással szemben semmilyen további igénnyel nem lépnek fel, ill. a Perben költségigényt nem érvényesítenek.
- b) Harmati Rita vállalja a 0107 hrsz-ú közút, új nyomvonalrészén (azaz a jelenleg 096/9 hrsz-ig terjedő út áthelyezett része tekintetében) 4 méteres nyomsávon földút fizikai kialakítását és az ezzel kapcsolatos engedélyezési eljárás költségét.

- c) A jelen telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez kapcsolódó költségeket Harmati Rita tulajdonos vállalja magára.

#### IV. Forgalmi érték meghatározása

Felek az azonos mértékű ingatlanterületek átalakítása kapcsán kijelentik, hogy értékkülönbözet nem áll fenn, így egymás felé fizetési kötelezettségük nincsen.

#### V. Érvényesség, szavatosság, birtokbaadás

Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés alulírott napon érvényesen létrejön Felek között. Felek rögzítik, hogy a Vázrajzot kézjegyükkel látják el és Földhivatal ezen Vázrajzot záradékolja. Az illetékes (kijelölt) építési hatóság előtt Felek közösen járnak el a Vázrajznak megfelelő telekalakítást jogerős határozattal történő jóváhagyása érdekében. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanok per-, jel-, igény- és tehermentességét szavatolják (eltekintve Molnár Tibor haszonélvezeti jogától), az ingatlanokat jelen Szerződés hatálya alatt semmilyen jogcímen nem terhelik meg más (harmadik személy) részére nem idegenítik el, ingatlanok telekalakításával kapcsolatban felmerülő lényeges körülményt, információt azonnal a másik Fél tudomására hoznak, a jogviszony létrehozása és azt követően a megváltozott tulajdonjogok gyakorlása során a Ptk. 4.§. (1) bekezdésében megjelölt alapelvek (jóhiszeműség, tisztesség, kölcsönös együttműködés) megfelelően járnak el. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel érintett ingatlanoknak megfelelő területek tekintetében jelen aláírásnak napján birtokba lépnek.

#### VI. Záró rendelkezések

A Felek (Önkormányzat kivételével) kijelentik, hogy magyar állampolgárok és az ingatlanok megosztását, illetve rendelkezési jogukat semmilyen –elidegenítési, - forgalmi korlátozás a hatályos törvényi rendelkezések alapján nem akadályozza, illetve korlátozza

Felek együttes és kötelező jogi képviselőt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ..... ügyvéd látja el. Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák az eljáró, ellenjegyző ..... ügyvédet, hogy a telekmegosztással és Felek tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti jogának bejegyzésével kapcsolatos eljárások során bármely hivatal vagy hatóság előtt helyettük és nevükben teljes jogkörben eljárjon, jognyilatkozatot és egyéb nyilatkozatot tegyen. Eljáró ügyvéd a Szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

Minden olyan kérdésben melyről Felek nem rendelkeztek a magyar jog vonatkozó szabályai az irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést jogügyletük vonatkozásában egyben az eljáró ügyvédek által felvett tényvázlatnak is tekintik, amelyben minden lényeges szerződési körülményt rögzítettek. A terület rendezése, útkialakítás, telekhatár rendezési eljárás során a HÉSZ rendelkezéseit maradéktalanul érvényesíteni kell.

Felek a Szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal egyezőt .... darab eredeti aláírással ellátott példányban Biatorbágy, Forrás út (Iharos) és térsége rendezését szolgáló közérdekű cél megvalósítás érdekében írják alá.

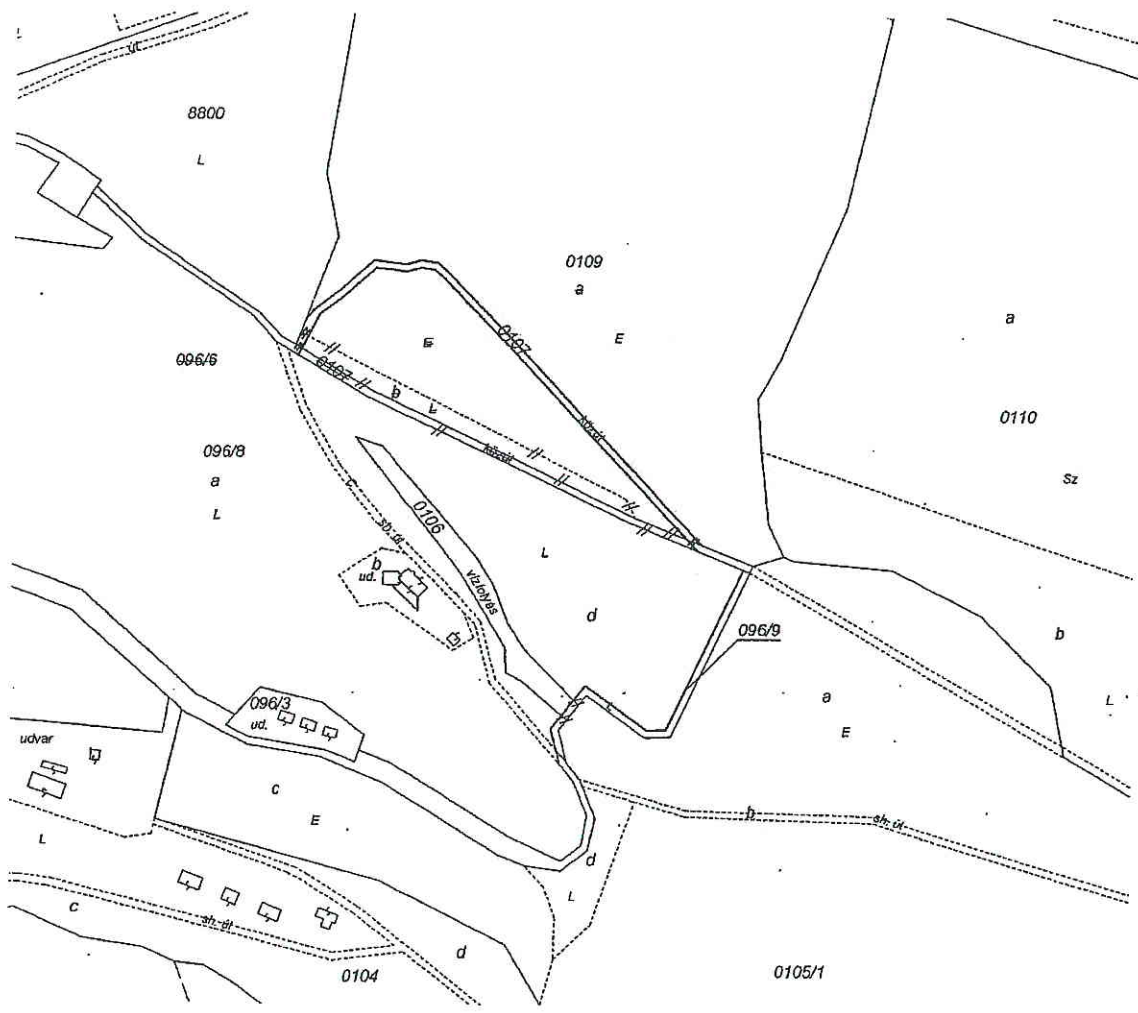
Biatorbágy, 20.... év ..... hónap .... napján.

.....  
**BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
ingatlan-tulajdonos

.....  
Harmati Rita ingatlan-tulajdonos

.....  
Molnár Tibor haszonélvező

Ellenjegyzem - Biatorbágy, 20.... év ..... hónap .... napján



Gabriel! K

Tarjáni István Polgármester Úr részére

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselőtestület

Baross G. u. 2/a.

2051 Biatorbágy

13344 2010 OKT 7 5  
10. 26.  
70-59/13/2010.  
R. Z.

Tárgy: Forrás-Iharos területrendezése

Biatorbágy, 2010. október 11.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselőtestület!

Alulírott, **HARMATI RITA** (anyja neve: Szongott Gizella, lakik: 2051 Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.) és **MOLNÁR TIBOR** (anyja neve: Török Anna; lakik: 2051 Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.) a fenti tárgyú ügyben a helyzet peren kívüli konszenzus keretében történő megoldása érdekében az alábbiakat hozzuk a Tisztelt Polgármester Úr és Tisztelt Önkormányzat szíves tudomására

2005. november 24-én kötöttünk Közérdekű Telekalakítási és Ingatlan-csere előszerződést a Tisztelt Önkormányzattal. A telekalakítás biztosítani kívánja a Forrás-Iharos területeinek közúton történő megfelelő megközelíthetőségét, átjárhatóságát (mivel kizárólag a beerdősült 0107 hrsz-ú út volt önkormányzati tulajdonban lévő közút) és a Naphegy-Egyesület (helyi lakosságot képvisel) által hosszú évek óta szorgalmazott rendezés folyamatát.

A fent megjelölt szerződéses folyamat tekintetében kötelezettségeinket a Tisztelt Önkormányzattal együttműködve teljesítettük. Ennek megfelelően a területek megosztásához szükséges tervezési és engedélyezési eljárásokat lefolytattuk, amelynek eredményeképpen a) a 096/5 hrsz-ú b) a 096/7 hrsz-ú és c) a 096/9 hrsz-ú területek a Tisztelt Önkormányzat részére átadásra kerültek Ezen a tulajdonjog-változásokat a földhivatal már bejegyezte. Ennek alapján 2600 m<sup>2</sup> ellenében 1,4 HA területet adtunk át térítésmentesen a Tisztelt Önkormányzat tulajdonába.

Az új közútsziszter kialakításában is szorosán együttműködve jártunk el, amelynek értelmében valamennyi engedélyezést és tervezést magunk – saját költségén - folytattunk le olyan módon, hogy abból a Tisztelt Önkormányzat részére semmilyen kiadás nem keletkezett.

A fentiek megvalósulása folytán szerződésünk értelmében az utolsó jogi aktus (záró telekalakítási szerződés) létrehozása tekintetében minden jogi akadály elhárult, mivel:

- Az **Erdészeti Hatóság a 107 hrsz-ú útnak az új nyomvonalra (50 méterrel) történő áthelyezéséről**, valamint az erdőterület ilyen célú igénybevételenek engedélyezése tárgyában **engedélyező határozatot hozott** (22.3/931/23/2008 számú határozat).
- Az **illetékes földhivatal a 096/9 hrsz-ú terület út céljára történő hasznosítását engedélyezte** (10.650-2/2008. számú határozat)
- A közlekedési hatósággal történt előzetes egyeztetések alapján a **közút új nyomvonalon történő kialakítása a benyújtandó úttervek alapján megoldható**

Azonban a Felek között jogvita alakult ki az előszerződésben írt területmódosítás mértékegysége (egy karakter elírása) tekintetében. Ezzel kapcsolatosan jelenleg a Budaörsi Városi Bíróság előtt polgári peres eljárás van folyamatban.

A peres eljárásban részünkről igényként érvényesíthető – egyezség hiányában – 2,8 millió forintos költség (tervezési, jogi stb.), eredeti állapot visszaállítása (amely kapcsán ellehetetlenülne a területek megfelelő megközelíthetősége).

A peres eljárás kapcsán a Tisztelt Önkormányzat jogi képviselője Dr. Kiss György Úr is írásban jelezte, hogy az ügyben pernyertességünk valószínűsíthető a rendelkezésre álló információk alapján.

Az ügyben a jogvita peren kívüli lezárása érdekében egyezségi ajánlatot teszünk. Ennek értelmében a fent írt - a **107 hrsz-ú útnak az új nyomvonalra (50 méterrel) történő áthelyezéséről** szóló végszerződés aláírásával **vállaljuk**

a) a **per megszüntetését**

b) hogy **jogi költségigényel nem élünk**

- c) a 0107 hrsz-ú közút áthelyezett, új nyomvonalrészén 4 méteres nyomsávon földút fizikai kialakítását és engedélyezési eljárás költségét
- d) a 0109 hrsz-ú erdő mögött lévő (Cora felé vezető) erdönket érintő útrészletek térítésmentesen átadását a Tisztelt Önkormányzatnak

Várjuk szíves visszajelzésüket!

Kérjük kérésünk mielőbbi - lehetőség szerint a következő testületi ülésen történő - elbírálását és lezárását, tekintettel arra, hogy ügyünk három éve húzódik, és az összes érintett félnek problémát jelent.

Segítő közreműködésüket előre is köszönjük!

Tisztelettel:

  
HARMATI RITA

  
MOLNÁR TIBOR

Mellékletek: 1 db Változási vázrajz a 107-es út erdészeti által engedélyezett, a közút hatóság elvi engedélyével bíró nyomvonal





SZIN(T)VONAL BT.

A munkavégző neve

BIATORBÁGY

Község, város

Külterület

Munkaszám: 114/2007.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 096/6, 0106, 0107, 0109 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról, és határrendezéséről

Méretarány: 1:4000

Szelvénytípus: 65-314-2

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>			jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
096/6	-	-	-	10	2534	16.90	096/8	-	-	-	11	3351	18.74	
	a	gyep L	4	7	8955	13.42		a	gyep L	4	7	8955	13.42	
	b	udvar			1945	0.00		b	udvar			1945	0.00	
	c	út			1174	0.00		c	út			1174	0.00	
	d	gyep L	4	2	0460	3.48		d	gyep L	4	3	1277	5.32	
0106	-	vízmosás	-	-	2169	0.00	096/9	-	gyep L	4	-	807	0.14	
0107	-	út	-	-	1743	0.00	0106	-	vízmosás	-	-	2124	0.00	
0109	-	-	-	8	3493	40.25	0107	-	út	-	-	2007	0.00	
	a	erdő	4	8	1433	39.90	0109	-	erdő	4	7	1650	35.11	
	b	gyep L	4		2060	0.35								
Összesen:				18	9939	57.15					18	9939	53.85	

Készítette: Budapest, 2007. június 18.

Nagy Péter

Készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Paál Tamás

minőséget tanúsító földmérő

P.H.

ing.rend.min.sz.: 1658/2001

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2007. .... hó ..... nap ..... záradékoló

P.H.  
(Kör. Fh.)

ing.rend.min.sz.: .....

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

§.  
**DR. KISS GYÖRGY**  
**ÜGYVÉDI IRODA VEZETŐJÉTŐL**

- 2200. Monor, Ady E. út 13.  
Tel. és fax: 29/413635, Tel.: 30/9141315  
Ügyelet: 1052. Budapest, Városház u. 7.
- Megyeháza
- Tel.: 06/1/523 0041, Fax: 323 0042

• Dr. Kiss György  
Mátékovitsné Dr. Kiss Éva

ÖNKORMÁNYZATI ÜGYEK

Ügyszám: 13/2009/KGY.

Tárgy: Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata -  
Harmati Rita és Molnár Tibor: úthelyezés

## ÁLLÁSFOGLALÁS

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 163/2009.(11.26.) számú határozatával a tárgyi ügyben arra kérte fel ügyvédi irodánkat, hogy az ellenérdekű Felek jogi képviselőjével együtt készítsék elő döntésre a lehetséges, peren kívüli megállapodás tervezetét.

Utalva arra, hogy a Ptk. 474.§. (2) bek. értelmében az ügyvédi irodának a Megbízó (érdemi) utasításai és érdekeinek megfelelően kell teljesíteni, leszögezzük:

- Az Ötv. 8. §. (1) bekezdése értelmében a településrendezéssel, illetve az épített és természeti környezet védelmével kapcsolatos feladat- és hatáskör, mint közszolgáltatás kötelezettségével bíró önkormányzatot az Ötv. 80.§.-a értelmében az önkormányzati vagyonnal való kizárólagos rendelkezés joga és kötelezettsége is megilleti, terheli.
- Tehát az ügyvédi iroda a megbízás teljesítése során a jogvitával kapcsolatos - szinte közismertnek tekinthető - tényállás áttekintése mellett, csak a Felek közötti jogvita feloldási lehetőségeinek bemutatására vállalkozhat.

## TÉNYÁLLÁS

### 1.) A SZERZŐDÉSES KAPCSOLATOK

1.1. 140/2005.(06.23.) Öh. számú határozatával a Képviselő-testület - a korábbi 176/2004. (06.30.) és 131/2005.(06.02.) Öh. számú határozataira is utalva - a Forrás út (Iharos) és térsége területrendezése tárgyában többek között állást foglalt a 0107 hrszú közút 0109 hrszú ingatlan-terület irányába - kb. 50 méterrel - történő áthelyezésének elvi lehetősége mellett (8.pont) azzal a feltétellel, hogy a külön eljárásban lefolytatandó területrendezés során az önkormányzatot semmilyen jogcímen költség nem terhelheti.

- A döntéshez kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervezet) az iratok között nem lehető fel.

  
DR. KISS GYÖRGY  
ÜGYVÉDI IRODA VEZETŐJE

1.2. A Felek a 2005. 08. 24-én aláírt ingatlancsere-előszerződés keretében - a fenti festületi döntésre utalva - már az rögzítették, hogy a 0107 hrszú közút 0109 hrszú földterület irányába - a közút szabályozási szélességének megfelelően a 096/7 hrszú területtel összekapcsolódva - **mintegy 50 m<sup>2</sup>-el** - helyeződik át.

- A döntéshez kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervezet) az iratok között ugyancsak nem lelhető fel.

1.3. A Felek között létrejött megállapodásokban (beleértve a 2006. 08. 01-én aláírt közérdekű telekalakítási és ingatlan csereszerződést is) foglaltak lényegében teljesültek, mindössze a 0107 hrszú út áthelyezésével kapcsolatos problémaközben nem jutottak egyezségre.

- Harmati Rita és Molnár Tibor álláspontja szerint az úthelyezésre a 140/2005.(06.23.) Öh. számú határozat alapján (50 méterrel), Biatorbágy Város Önkormányzatának jogait gyakorló Képviselő-testület - 179/2008.(10.02.) Öh. számú határozatába foglalt - álláspontja szerint a megismételt eljárásban az aláírt előszerződés alapján (50 négyzetméterrel) kerülhet sor.

1.4. A hivatkozott 140/2005.(06.23.) Öh. számú határozat meghozatala és az ingatlancsere előszerződés aláírása óta a Felek több alkalommal tárgyaltak eredménytelenül, sem a személyes egyeztetéseken, sem pedig a festületi üléseken egyezés nem született.

- Mint a fentiekben már utaltunk rá: A korábbi vitatott döntésekhez kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervezet) az iratok között nem lelhető fel, viszont a jogvita keletkezését követően lényegében jelenleg három, mindkét Fél által ismert, a Képviselő-testület 2008. 10.02.-ci ülésére előterjesztett úthelyezési elképzelés, **jogilag nem kifogásolható** megoldási lehetőség vált ismertté.

#### 1.4.1.

Az egyik elképzelés szerinti a jelenlegi nyomvonal az eredeti dombot és a régi homokbánya területét **elkerülve**, sík területen és legelő művelési águ ingatlanon áthaladva, egy rövidített nyomvonalon csatlakozna vissza a 0107 hrszú közúthoz.

#### 1.4.2.

A másik (alapvető) elképzelés szerint az új nyomvonal az eredeti dombot és a régi homokbánya területét **megkerülve**, jelentősen emelkedő erdő művelési águ területen áthaladva csatlakozna vissza a 0107 hrszú közúthoz.

#### 1.4.3.

A harmadik (legújabb) elképzelés szerint az új nyomvonal az eredeti dombot és a régi homokbánya területét **lényegében részben elkerülve**, az előzőhöz mértén kevésbé emelkedő erdő művelési águ területen áthaladva csatlakozna vissza a 0107 hrszú közúthoz.

- A Felek jelenlegi álláspontja sem egyértelmű, de lényegében a következőképpen foglalható össze:

a.) Harmati Rita és Molnár Tibor ma már talán valamennyi megoldást elfogadná, ám az 1.4.2.-1.4.3. pontokban körülírt elképzeléseket részesítené előnyben,

b.) Biatorbágy Város Önkormányzata viszont a sík területen, a több tulajdonost érintő és az erdő művelési águ földrészek elkerülésével elsősorban a legelő művelési águ területen megvalósítandó útkialakítással értene egyet.



## 2.) A FELEK KÖZÖTTI JOGVITA

2.1. Harmati Rita és Molnár Tibor (továbbiakban felperesek) Pest Megyei Bírósághoz benyújtott keresetében (2008.12.18.) kérte Biatorbágy Város Önkormányzata (továbbiakban alperes) Képviselő-testülete által hozott 179/2008.(10.02.) Öh. számú határozatának hatályon kívül helyezését, a testület új eljárás lefolytatására történő korelezését, azzal, hogy az új eljárásban a képviselő-testület a határozat 50 négyzetméteres megjelölését 50 méteresre javítsa ki.

2.2. A 2009. október 27-ei tárgyaláson érdemi döntés nem született, a Felek az alábbi álláspontjukat fenntartották:

2.2.1. A felperesi jogi képviselet szerint a Felek megelőző egyeztetései, valamint a 140/2005.(06.23.) Öh. számú határozat értelmezésében az előszerződésben nyilvánvalóan tévedésből került az úthelyezési távolság meghatározása négyzetméterben, tehát a testület törvénysértő módon utasította el a kijavítási kérelmüket.

2.2.2. Az alperesi jogi képviselet szerint a testület a határozat meghozatala során sem a döntést érdemben befolyásoló eljárási, sem pedig anyagi jogszabályt nem sértett, a jogvita érdemi eldöntése nem tartozik a közigazgatási bíróság hatáskörébe.

2.3. A Pest Megyei Bíróság további előkészítő iratok csatolása mellett a következő tárgyalás időpontját 2010. 02. 04-én 13 órára állította be.

## JOGI ÁLLÁSPONTUNK

### 1.) Megismételjük:

A a településrendezéssel, illetve az épített és természeti környezet védelmével kapcsolatos feladat- és hatáskör, mint közszolgáltatás kötelezettségével bíró önkormányzatot az önkormányzati vagyonnal való kizárólagos rendelkezés joga és kötelezettsége is megilleti, terheli.

Tehát

1.1. a képviselő-testület 163/2009. (11.26.) Öh. számú határozatban foglaltakat az ügyvédi iroda kizárólag úgy értelmezi, hogy az ismert megoldások közül a Felek maguk döntenek el, hogy melyik megoldást választják, a jogi képviseletek csak ezt követően - a peren kívüli megoldás, az érdemi egyezség jogi vonatkozásait érintve - készítik javaslatot,

1.2. egyetértünk azzal az ügyi igazgatási állásponttal, mely szerint

- egyrészt valamennyi megoldás esetén méltó kell a kivitelezéssel kapcsolatos jogszabályi (pl. kivitelezési dokumentáció-útterv, tulajdonosi és szakhatósági hozzájárulás.) és településrendezési-fejlesztési szempontokat,

- másrészt az sem zárható ki, hogy a fenti jogszabályi, szakhatósági és településrendezési-fejlesztési szempontok alapján esetleg új nyomvonalat alakítsanak ki.

2.) A rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy a Felek jöllehet az úthelyezéssel kapcsolatos távolságot korábban méterben jelölték meg, a m2-es megjelölést tartalmazó előszerződést mindkét Fel aláírta.

- Az is megállapítható azonban, hogy a tárgyalásaikhoz kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervezet) az iratok között nem lehetett fel.

2.1. A jogvita megegyezés hiányában az Öh. számú határozat felülvizsgálatára irányuló közigazgatási eljárásban semmiképpen, hanem kizárólag az előszerződés bíróság által a felperesek által indítható polgári peres eljárásban történő megtámadása alapján dönthető el.

2.2. Az ügyvédi iroda a bírósági döntéseinek tartalmát meggondolatlanul nem kívánja „megjósolni”, de

- a közigazgatási perben eljárási és anyagi jogszabálysértés hiányában kereset elutasítására számít,

- egy - a felperesek által megindítandó - polgári peres eljárásban inkább az előszerződés módosítása valószínű,

Kivéve, ha a döntéshozó elfogadja az ügyvédi irodánk álláspontját, mely a következőképpen foglalható röviden össze:

2.2.1 A Felek az előszerződést aláírták. Az áthelyezés távolságának meghatározása értelmezhetetlen, de lényegében akkor is az lenne, ha a méterben történő megjelölés került volna rögzítésre.

2.2.2. Az előszerződés előkészítése és aláírása időszakában semmiféle kézzel fogható hiteles okirattal nem bizonyítható egyértelműen a Felek által vitatott vagy tervezett konkrét nyomvonal, a szerződésnek ez a része akár érvénytelennek tekinthető.

- Tehát az áthelyezésről csak akkor lehet szó, ha a Felek a későbbiek során pontos, világos, közérthető tartalommal meg tudnak állapodni.

### 3.) Összefoglalva:

3.1. Nyilvánvaló, hogy a Felek alapvető érdeke, hogy egy elhúzódo perben esetleg megszülethet döntés helyett peren kívül egyezséget kössenek.

3.2. A felmerült megoldási lehetőségek mutatói közül a félreérthető, lényegében pontatlan méter és négyzetméter megjelölést javasoljuk elvetni, helyette az adott településrendezési, útgazgatási-hatósági szakmai - a területi adottságokat is figyelembe vevő - szempontok alapján egyértelmű tulajdonosi döntést hozni, melynek során

3.2.1. egy a Felek által közösen kialakított konkrét úthelyezési nyomvonal képviselő-testületi döntéssel történő elfogadása esetén a Felek peren kívüli egyezsége a folyamatban lévő közigazgatási per - elállás útján történő - megszűnését eredményezheti,

3.2.2. megegyezés hiánya esetén pedig minden valószínűség szerint a felperesek keresete alapján indítandó - kétéseleyes - minden bizonytalanságig (sőt akár évekig) elhúzódo polgári peres eljárásban zárható le jogerősen a jogvita.

3.3. A 2010. január 19-ei személyes egyeztetésen a Felek jogi képviselői egyetértettek abban, hogy

3.3.1. a felperesek kérelme tárgyában érdemi (tehát az úttáthelyezést konkrétan meghatározó, vagy azt elutasító) döntést kell hozni, s ebben a kizárólagos szakmai kérdésben konkrét jogi vélemény nem adható.

3.3.2. a jogvita eldöntésére alkalmatlan testületi döntés esetén a jelenleg folyó közigazgatási bírósági és az esetleg induló polgári peres eljárásban mindkét Fél fenntartja a Megbízója fentiekben megfogalmazott álláspontját.

3.4. Az összefoglalónkból nyilvánvalóan levonható az a következtetés, hogy álláspontunk szerint az ügyvédi irodák a peren kívüli egyezség kérdésében megállapodás tervezetét nem tudnak készíteni, erre csak akkor kerülhet sor, ha a megbízóiktól annak érdemi tartalmára (az úttáthelyezés tényleges nyomvonalára) határozott utasítást kapnak.

- A Képviselő-testület eredménye érdemi döntését elsősorban az segíti elő, ha a polgármesteri hivatal, mint ügyi hatóság az adott településrendezési, közigazgatási-hatósági szakmai - a területi adottságokat is figyelembe vevő, az egyes elképzelések szakmai előnyeit és hátrányait felsorakozató, esetleg az érintett tulajdonosok érdekeit is számba vevő - szempontok alapján készült elemzéssel segíti az egyértelmű tulajdonosi döntés meghozatalát.

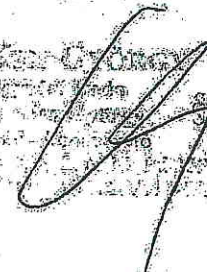
M o n o r , 2010. január 25.

Tisztelettel:

K a p j a :

1. Dr. Palovics Lajos polgármester, Biatorbágy  
- E-mail üzenetben is a [titkarsag@pmh.biatorbagy.hu](mailto:titkarsag@pmh.biatorbagy.hu) címre
2. Dr. Kovács Csaba ügyvéd úr (1023.Bp.Ürömi u. 48.)  
- E-mail üzenetben is a [kcslaw@t-email.hu](mailto:kcslaw@t-email.hu) címre

Dr. Kovács Csaba  
Ügyvéd  
1023. Bp. Ürömi u. 48.  
Tel: 06-1-461-1111  
Fax: 06-1-461-1111  
E-mail: [kcslaw@t-email.hu](mailto:kcslaw@t-email.hu)







Gatli! Kh

Tarjáni István Polgármester Úr részére

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselőtestület  
Baross G. u. 2/a.  
2051 Biatorbágy

13344	2010 OKT 7 5
10.26.	
TO-59/13/2010.	
R. Z.	

Tárgy: Forrás-Iharos területrendezése

Biatorbágy, 2010. október 11.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselőtestület!

Alulírott, **HARMATI RITA** (anyja neve: Szongott Gizella, lakik: 2051 Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.) és **MOLNÁR TIBOR** (anyja neve: Török Anna; lakik: 2051 Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.) a fenti tárgyú ügyben a helyzet peren kívüli konszenzus keretében történő megoldása érdekében az alábbiakat hozzuk a Tisztelt Polgármester Úr és Tisztelt Önkormányzat szíves tudomására

2005. november 24-én kötöttünk Közérdekű Telekalakítási és Ingatlan-csere előszerződést a Tisztelt Önkormányzattal. A telekalakítás biztosítani kívánja a Forrás-Iharos területeinek közúton történő megfelelő megközelíthetőségét, átjárhatóságát (mivel kizárólag a beerdősült 0107 hrsz-ú út volt önkormányzati tulajdonban lévő közút) és a Naphegy-Egyesület (helyi lakosságot képvisel) által hosszú évek óta szorgalmazott rendezés folyamatát.

A fent megjelölt szerződéses folyamat tekintetében kötelezettségeinket a Tisztelt Önkormányzattal együttműködve teljesítettük. Ennek megfelelően a területek megosztásához szükséges tervezési és engedélyezési eljárásokat lefolytattuk, amelynek eredményeképpen a) a 096/5 hrsz-ú b) a 096/7 hrsz-ú és c) a 096/9 hrsz-ú területek a Tisztelt Önkormányzat részére átadásra kerültek Ezen a tulajdonjog-változásokat a földhivatal már bejegyezte. Ennek alapján 2600 m<sup>2</sup> ellenében 1,4 HA területet adtunk át térítésmentesen a Tisztelt Önkormányzat tulajdonába.

Az új közútrendszer kialakításában is szorosán együttműködve jártunk el, amelynek értelmében valamennyi engedélyezést és tervezést magunk – saját költségen - folytattunk le olyan módon, hogy abból a Tisztelt Önkormányzat részére semmilyen kiadás nem keletkezett.

A fentiek megvalósulása folytán szerződésünk értelmében az utolsó jogi aktus (záró telekalakítási szerződés) létrehozása tekintetében minden jogi akadály elhárult, mivel:

- Az **Erdészeti Hatóság** a **107 hrsz-ú** útnak az új nyomvonalra (50 méterrel) történő áthelyezéséről, valamint az erdőterület ilyen célú igénybevételenek engedélyezése tárgyában **engedélyező határozatot hozott** (22.3/931/23/2008 számú határozat).
- Az **illetékes földhivatal** a **096/9 hrsz-ú** terület út céljára történő hasznosítását **engedélyezte** (10.650-2/2008. számú határozat)
- A közlekedési hatósággal történt előzetes egyeztetések alapján a **közút új nyomvonalon** történő kialakítása a benyújtandó úttervek alapján **megoldható**

Azonban a Felek között jogvita alakult ki az előszerződésben írt területmódosítás mértékegysége (egy karakter elírása) tekintetében. Ezzel kapcsolatosan jelenleg a Budaörsi Városi Bíróság előtt polgári peres eljárás van folyamatban.

A peres eljárásban részünkről igényként érvényesíthető – egyezség hiányában – 2,8 millió forintos költség (tervezési, jogi stb.), eredeti állapot visszaállítása (amely kapcsán ellehetetlenülne a területek megfelelő megközelíthetősége).

A peres eljárás kapcsán a Tisztelt Önkormányzat jogi képviselője Dr. Kiss György Úr is írásban jelezte, hogy az ügyben pernyertességünk valószínűsíthető a rendelkezésre álló információk alapján.

Az ügyben a jogvita peren kívüli lezárása érdekében egyezségi ajánlatot teszünk. Ennek értelmében a fent írt - a **107 hrsz-ú** útnak az új nyomvonalra (50 méterrel) történő áthelyezéséről szóló végszerződés aláírásával **vállaljuk**

- a) a **pert megszüntetését**
- b) hogy **jogi költségigénnyel nem élünk**



- c) a 0107 hrsz-ú közút áthelyezett, új nyomvonalrészén 4 méteres nyomsávon földút fizikai kialakítását és engedélyezési eljárás költségét
- d) a 0109 hrsz-ú erdő mögött lévő (Cora felé vezető) erdőnket érintő útrészletek térítésmentesen átadását a Tisztelt Önkormányzatnak

Várjuk szíves visszajelzésüket!

Kérjük kérésünk mielőbbi - lehetőség szerint a következő testületi ülésen történő - elbírálását és lezárását, tekintettel arra, hogy ügyünk három éve húzódik, és az összes érintett félnek problémát jelent.

Segítő közreműködésüket előre is köszönjük!

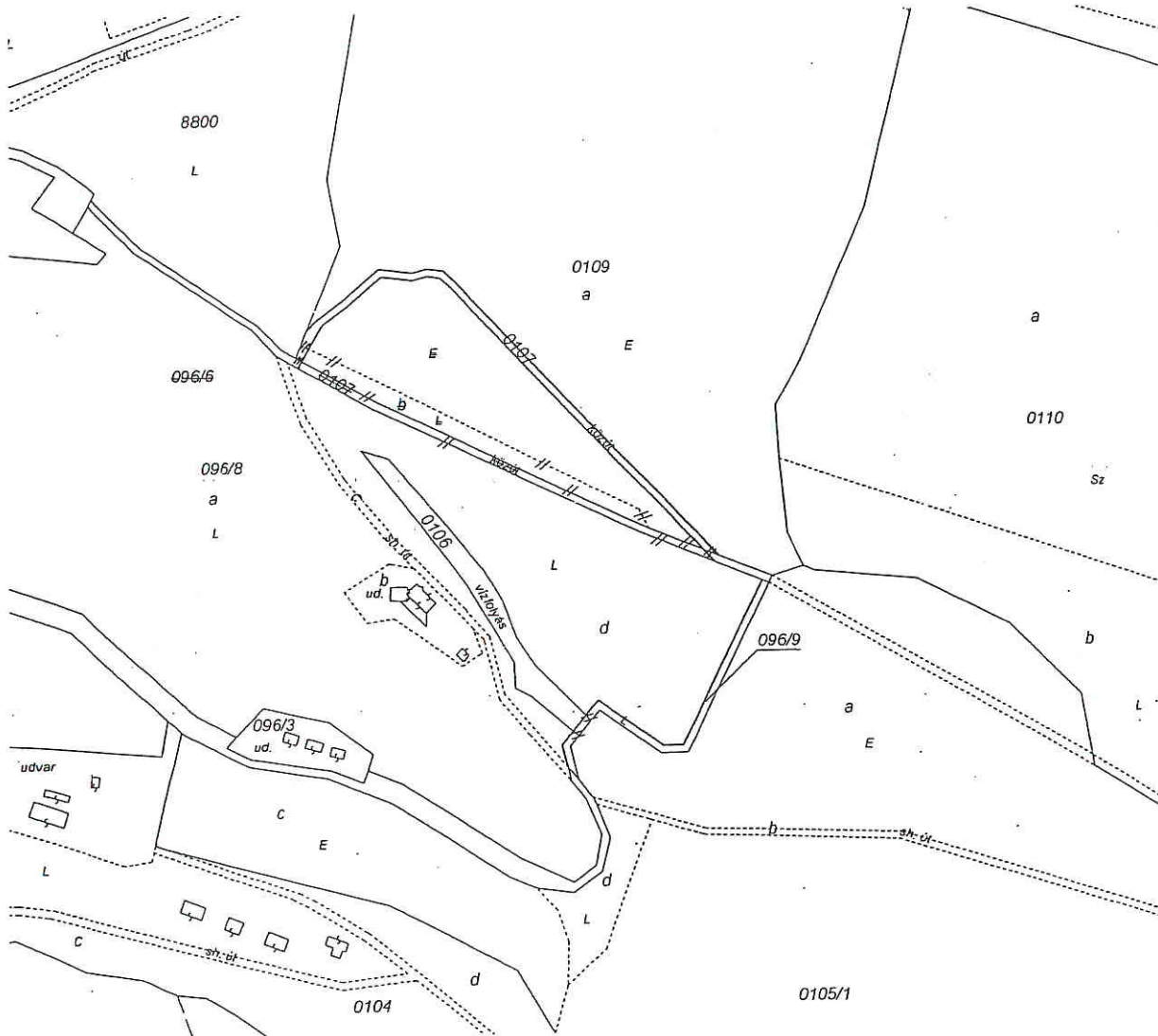
Tisztelettel:

  
HARMATI RITA

  
MOLNÁR TIBOR

Mellékletek: 1 db Változási vázrajz a 107-es út erdészet által engedélyezett, a közút hatóság elvi engedélyével bíró nyomvonala







SZIN(T)VONAL BT.

A munkavégző neve

BIATORBÁGY

Község, város

Külterület

Munkaszám: 114/2007.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 096/6, 0106, 0107, 0109 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról, és határrendezéséről

Méretarány: 1:4000

Szelvényszám: 65-314-2

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>			jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
096/6	-	-	-	10	2534	16.90	096/8	-	-	-	11	3351	18.74	
	a	gyep L	4	7	8955	13.42		a	gyep L	4	7	8955	13.42	
	b	udvar			1945	0.00		b	udvar			1945	0.00	
	c	út			1174	0.00		c	út			1174	0.00	
	d	gyep L	4	2	0460	3.48		d	gyep L	4	3	1277	5.32	
0106	-	vízmosás	-	-	2169	0.00	096/9	-	gyep L	4	-	807	0.14	
0107	-	út	-	-	1743	0.00	0106	-	vízmosás	-	-	2124	0.00	
0109	-	-	-	8	3493	40.25	0107	-	út	-	-	2007	0.00	
	a	erdő	4	8	1433	39.90	0109	-	erdő	4	7	1650	35.11	
	b	gyep L	4		2060	0.35								
Összesen:				18	9939	57.15					18	9939	53.85	

Készítette: Budapest, 2007. június 18.

Nagy Péter

Készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Paál Tamás

minőséget tanúsító földmérő

P.H.

ing.rend.min.sz.: 1658/2001

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Budapest, 2007. .... hó ..... nap ..... záradékoló

P.H.  
(Kör. Fh.)

ing.rend.min.sz.: .....

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....





§.

**DR. KISS GYÖRGY**  
**ÜGYVÉDI IRODA VEZETŐJÉTŐL**

- 2200. Monori, Ady E. út 13.  
Tel. és fax: 29/413635, Tel.: 30/9141315  
Ügyelet: 1052. Budapest, Városház u. 7.
- Megyeháza
- Tel.: 06/1/323-0041, Fax: 323-0042

• Dr. Kiss György  
Mátékovitsné Dr. Kiss Éva

ÖNKORMÁNYZATI ÜGYEK

Ügyszám: 13/2009/KGY.

Tárgy: Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata -  
Harmati Rita és Molnár Tibor: utáthelyezés

## ÁLLÁSFOGLALÁS

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 163/2009.(11.26.) számú határozatával a tárgyi ügyben arra kérte fel ügyvédi irodánkat, hogy az ellenérdeklő Felek jogi képviselőjével együtt készítsék elő döntésre a lehetséges, peren kívüli megállapodás tervzetét.

Utálva arra, hogy a Ptk. 474.§. (2) bek. értelmében az ügyvédi irodának a Megbízó (érdemi) utasításai és érdekeinek megfelelően kell teljesíteni, leszögezzük:


- Az Ötv. 8. §. (1) bekezdése értelmében a településrendezéssel, illetve az épített és természeti környezet védelmével kapcsolatos feladat- és hatáskör, mint közszolgáltatás kötelezettségével bíró önkormányzatot az Ötv. 80.§.-a értelmében az önkormányzati vagyonnal való kizárólagos rendelkezés joga és kötelezettsége is megilleti, terheli.
- Tehát az ügyvédi iroda a megbízás teljesítése során a jogvitával kapcsolatos - szinte közismertnek tekinthető - tényállás áttekintése mellett, csak a Felek közötti jogvita feloldási lehetőségeinek bemutatására vállalkozhat.

## TÉNYÁLLÁS

### 1.) A SZERZŐDÉSES KAPCSOLATOK

1.1. 140/2005 (06.23.) Öh. számú határozatával a Képviselő-testület - a korábbi 176/2004. (06.30.) és 131/2005. (06.02.) Öh. számú határozataira is utalva - a Forrás út (Iharos) és térsége területrendezése tárgyában többek között állást foglalt a 0107 hrszú közút-0109 hrszú ingatlan-terület irányába - kb. 50 méterrel - történő áthelyezésének elvi lehetősége mellett (8.pont) azzal a feltétellel, hogy a külön eljárásban lefolytatandó területrendezés során az önkormányzatot semmilyen jogcímen költség nem terhelheti.

- A döntéshez kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervzet) az iratok között nem lelhető fel.

  
DR. KISS GYÖRGY



1.2. A Felek a 2005. 08. 24-én aláírt ingatlanesére-előszerződés keretében között - a fenti testületi döntésre utalva - már az rögzítették, hogy a 0107 hrszú közút 0109 hrszú földterület irányába - a közút szabályozási szélességének megfelelően a 096/7 hrszú területtel összekapcsolódva - mintegy 50 m<sup>2</sup>-el - helyeződik át.

- A döntéshez kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervezet) az iratok között ugyancsak nem lelhető fel.

1.3. A Felek között létrejött megállapodásokban (beleértve a 2006. 08. 01-én aláírt közérdekű telekalakítási és ingatlan csereszerződést is) foglaltak lényegében teljesültek, mindössze a 0107 hrszú út áthelyezésével kapcsolatos problémaközben nem jutottak egyezségekre.

- Harmati Rita és Molnár Tibor álláspontja szerint az úthelyezésre a 140/2005.(06.23.) Öh. számú határozat alapján (50 méterrel), Biatorbágy Város Önkormányzatának jogait gyakorló Képviselő-testület - 179/2008.(10.02.) Öh. számú határozatába foglalt - álláspontja szerint a megismételt eljárásban az aláírt előszerződés alapján (50 négyzetméterrel) kerülhet sor.

1.4. A hivatkozott 140/2005.(06.23.) Öh. számú határozat meghozatala és az ingatlanesére előszerződés aláírása óta a Felek több alkalommal tárgyaltak eredménytelenül, sem a személyes egyeztetéseken, sem pedig a testületi üléseken egyezés nem született.

- Mint a fentiekben már utaltunk rá: A korábbi vitatott döntésekhez kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervezet) az iratok között nem lelhető fel, viszont a jogvita keletkezését követően lényegében jelenleg három, mindegyik Fél által ismert, a Képviselő-testület 2008. 10.02.-ei ülésére előterjesztett úthelyezési elképzelés, jogilag nem kifogásolható megoldási lehetőség vált ismertté.

#### 1.4.1.

Az egyik elképzelés szerinti a jelenlegi nyomvonal az eredeti dombot és a régi homokbánya területét elkerülve, sík területen és legelő művelési ági ingatlanon áthaladva, egy rövidített nyomvonalon csatlakozna vissza a 0107 hrszú közúthoz.

#### 1.4.2.

A másik (alapvető) elképzelés szerint az új nyomvonal az eredeti dombot és a régi homokbánya területét megkerülve, jelentősen emelkedő erdő művelési ági területen áthaladva csatlakozna vissza a 0107 hrszú közúthoz.

#### 1.4.3.

A harmadik (legújabb) elképzelés szerint az új nyomvonal az eredeti dombot és a régi homokbánya területét lényegében részben elkerülve, az előzőhöz mértén kevésbé emelkedő erdő művelési ági területen áthaladva csatlakozna vissza a 0107 hrszú közúthoz.

- A Felek jelenlegi álláspontja sem egyértelmű, de lényegében a következőképpen foglalható össze:

a.) Harmati Rita és Molnár Tibor ma már talán valamennyi megoldást elfogadná, ám az 1.4.2.-1.4.3. pontokban körülírt elképzeléseket részesítené előnyben.

b.) Biatorbágy Város Önkormányzata viszont a sík területen, a több tulajdonost érintő és az erdő művelési ági földrésztetek elkerülésével - elsősorban a legelő művelési ági területen megvalósítandó útkialakítással értene egyet.



## 2.) A FELEK KÖZÖTTI JOGVITA

2.1. Harmati Rita és Molnár Tibor (továbbiakban: félperesek) Pest Megyei Bírósághoz benyújtott kérelmében (2008.12.18.) kérte Biatorbágy Város Önkormányzata (továbbiakban: alperes) Képviselő-testülete által hozott 179/2008.(10.02.) Öh. számú határozatának hatályon kívül helyezését, a testület új eljárás lefolytatására történő kötelezését, azzal, hogy az új eljárásban a képviselő-testület a határozat 50 négyzetméteres megjelölését 50 méteresre javítsa ki.

2.2. A 2009. október 27-ei tárgyaláson érdemi döntés nem született, a Felek az alábbi álláspontjukat fenntartották:

2.2.1. A félperesi jogi képviselő szerint a Felek megelőző egyeztetései, valamint a 140/2005.(06.23.) Öh. számú határozat értelmezésében az előszerződésben nyilvánvalóan tévedésből került az ültetési távolság meghatározása négyzetméterben, tehát a testület törvénysértő módon utasította el a kijavítási kérelmeket.

2.2.2. Az alperesi jogi képviselő szerint a testület a határozat meghozatala során sem a döntést érdemben befolyásoló eljárási, sem pedig anyagi jogszabályt nem sértett, a jogvita érdemi eldöntése nem tartozik a közigazgatási bíróság hatáskörébe.

2.3. A Pest Megyei Bíróság további előkészítő iratok csatolása mellett a következő tárgyalás időpontját 2010. 02. 04-én 13 órára állította be.

## JOGI ÁLLÁSPONTUNK

### 1.) Megismételjük:

A a településrendezéssel, illetve az épített és természeti környezet védelmével kapcsolatos feladat- és hatáskör, mint közszolgáltatás kötelezettségével bíró önkormányzatot az önkormányzati vagyonnal való kizárólagos rendelkezés joga és kötelezettsége is megilleti, terheli.

Tehát

1.1. a képviselő-testület 163/2009. (11.26.) Öh. számú határozatban foglaltakat az ügyvédi iroda kizárólag úgy értelmezi, hogy az ismert megoldások közül a Felek maguk döntenek el, hogy melyik megoldást választják, a jogi képviselők csak ezt követően - a peren kívüli megoldás, az érdemi egyezség jogi vonatkozásait érintve - készítenek javaslatot,

1.2. egyetértünk azzal az ügyi igazgatási állásponttal, mely szerint  
- egyrészt valamennyi megoldás esetén mérlegelni kell a kivitelezéssel kapcsolatos jogszabályi (pl. kivitelezési dokumentáció-írterv, tulajdonosi és szakhatósági hozzájárulás) és településrendezési-fejlesztési szempontokat,  
- másrészt az sem zárható ki, hogy a fenti jogszabályi, szakhatósági és településrendezési-fejlesztési szempontok alapján esetleg új nyomvonalat alakítsanak ki.



2.) A rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy a Felek jöllehei az úthelyezéssel kapcsolatos távolságot korábban méterben jelölték meg, a m<sup>2</sup>-es megjelölést tartalmazó előszerződést mindkét Fél aláírta.

- Az is megállapítható azonban, hogy a tárgyalásaikhoz kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervezet) az iratok között nem lelhető fel.

2.1. A jogvita megegyezés hiányában az Oh. számú határozat felülvizsgálatára irányuló közigazgatási eljárásban semmikeppen, hanem kizárólag az előszerződés bíróság által a felperesek által indítható polgári peres eljárásban történő megtámadása alapján dönthető el.

2.2. Az ügyvédi iroda a bírósági döntéseinek tartalmát meggondolatlanul nem kívánja „megjósolni”, de

- a közigazgatási perben eljárási és anyagi jogszabálysértés hiányában kereset elutasítására számít,

- egy - a felperesek által megindítandó - polgári peres eljárásban inkább az előszerződés módosítása valószínű,

kivéve, ha a döntéshozó elfogadja az ügyvédi irodánk álláspontját, mely a következőképpen foglalható röviden össze:

2.2.1. A Felek az előszerződést aláírták. Az áthelyezés távolságának meghatározása értelmezhetetlen, de lényegében akkor is az lenne, ha a méterben történő megjelölés került volna rögzítésre.

2.2.2. Az előszerződés előkészítése és aláírása időszakában semmiféle kézzel fogható hiteles okirattal nem bizonyítható egyértelműen a Felek által vitatott vagy tervezett konkrét nyomvonal, a szerződésnek ez a része akár érvénytelennek tekinthető.

- Tehát az áthelyezésről csak akkor lehet szó, ha a Felek a későbbiek során pontos, világos, közérthető tartalommal meg tudnak állapodni.

### 3.) Összefoglalva:

3.1. Nyilvánvaló, hogy a Felek alapvető érdeke, hogy egy elhúzódo perben esetleg megszületett döntés helyett peren kívüli egyezséget kössenek.

3.2. A felmerült megoldási lehetőségek mutatói közül a felleérthető, lényegében pontatlan méter és négyzetméter megjelölést javasoljuk elvetni, helyette az adott településrendezési, közigazgatási hatósági szakmai - a területi adottságokat is figyelembe vevő - szempontok alapján egyértelmű tulajdonosi döntést hozni, melynek során

3.2.1. egy a Felek által közösen kialakított konkrét úthelyezési nyomvonal képviselő-testületi döntéssel történő elfogadása esetén a Felek peren kívüli egyezsége a folyamatban lévő közigazgatási per - elállás útján történő - megszűnését eredményezheti,

3.2.2. megegyezés hiánya esetén pedig minden valószínűség szerint a felperesek keresete alapján indítandó - kétésélyes - minden bizonnyal hónapokig (sőt akár évekig) elhúzódo polgári peres eljárásban zárható le jogerősen a jogvita.





3.3. A 2010. január 19-ei személyes egyeztetésen a Felek jogi képviselői egyetértettek abban, hogy

3.3.1. a felperesek kérelme tárgyában érdemi (tehát az úráthelyezést konkrétan meghatározó, vagy azt elutasító) döntést kell hozni, s ebben a kizárólagos szakmai kérdésben konkrét jogi vélemény nem adható.

3.3.2. a jogvita eldöntésére alkalmatlan testületi döntés esetén a jelenleg folyó közigazgatási bírósági és az esetleg induló polgári peres eljárásban mindkét Fél fenntartja a Megbízója fentiekben megfogalmazott álláspontját.

3.4. Az összefoglalónkból nyilvánvalóan levonható az a következtetés, hogy álláspontunk szerint az ügyvédi irodák a peren kívüli egyezség kérdésében megállapodás tervezetét nem tudnak készíteni, erre csak akkor kerülhet sor, ha a megbízóiktól annak érdemi tartalmára (az úráthelyezés tényleges nyomvonalára) határozott utasítást kapnak.

- A Képviselő-testületi eredménye érdemi döntést elsősorban az segí elő, ha a polgármesteri hivatal, mint ügyi hatóság az adott településrendezési, közigazgatási hatósági szakmai - a területi adottságokat is figyelembe vevő, az egyes elképzelések szakmai előnyeit és hátrányait felsorakozató, esetleg az érintett tulajdonosok érdekeit is számba vevő - szempontok alapján készült elemzéssel segíti az egyérfelmű tulajdonosi döntés meghozatalát.

M o n o r , 2010. január 25.

Tisztelettel,

K a p j a :

1. Dr. Palovics Lajos polgármester, Biatorbágy  
- E-mail üzenetben is a [titkarsag@pmh.biatorbagy.hu](mailto:titkarsag@pmh.biatorbagy.hu) címre
2. Dr. Kovács Csaba ügyvéd úr (1023.Bp.Ürömi u. 48.)  
- E-mail üzenetben is a [keslaw@t-email.hu](mailto:keslaw@t-email.hu) címre

Köv. Csaba  
Ügyvéd  
1023. Bp. Ürömi u. 48.  
Tel: 06-1-461-1111  
Fax: 06-1-461-1112  
E-mail: [keslaw@t-email.hu](mailto:keslaw@t-email.hu)

