

Gabriel! Kk

Tarjáni István Polgármester Úr részére

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

Érkezési dátum:	133HH	2010 OKT 25
Érkezési idő:	10.26.	
Kezelési dátum:	10-59/13/2010.	
Kezelési idő:	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 eredményképpen 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 m² 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 igénybevételének 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) 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.

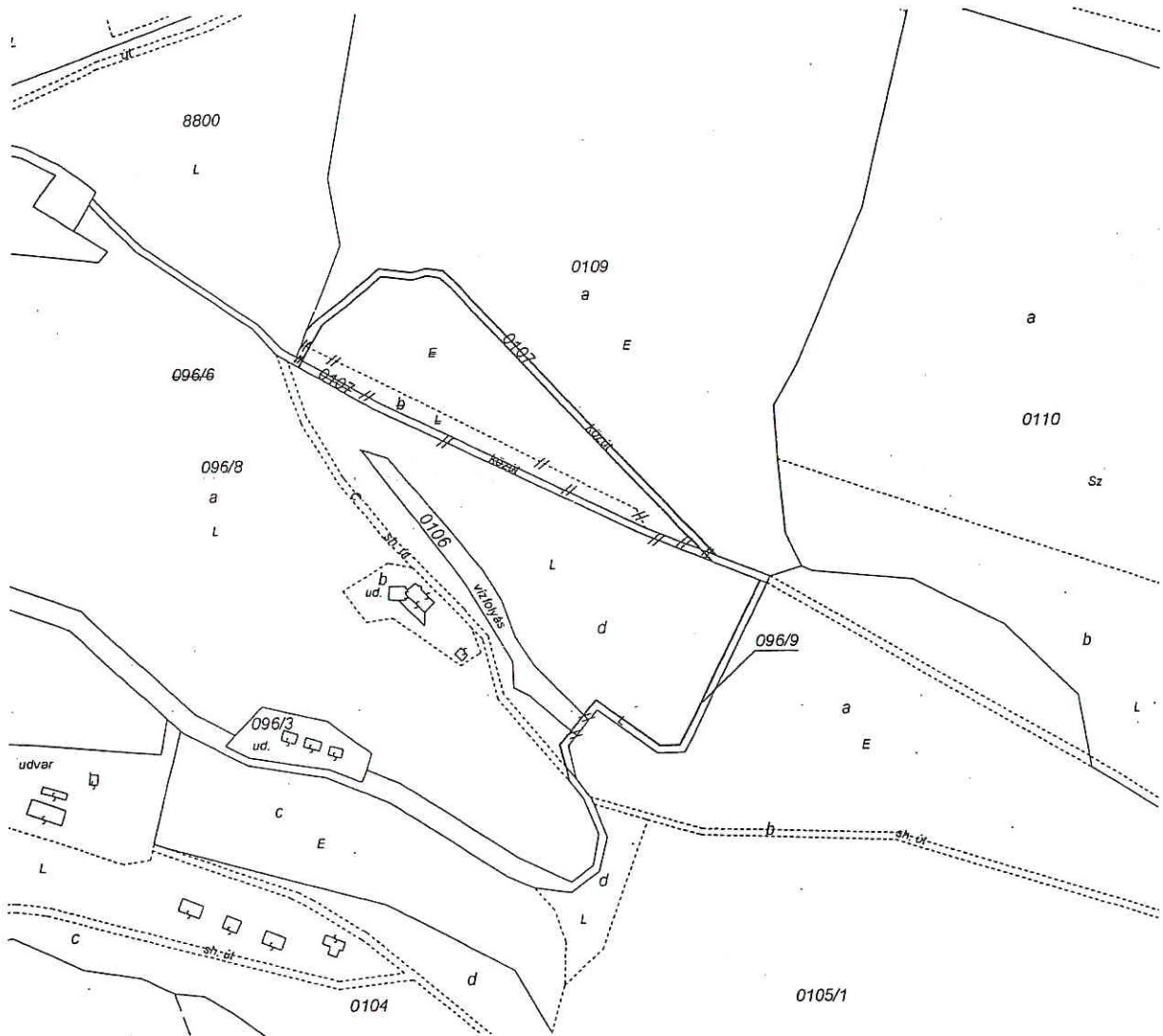
Segítő közreműködésüket előre is köszönjük!

Tisztelettel:


HARMATI RITA


MOLNÁR TIBOR

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



8800

0109

0110

0106

096/9

096/6

096/8

096/3

0104

0105/1

L

a

a

a

Sz

b

b

ud.

a

udvar

c

E

L

d

L

c

d

L

d

L

E

L

L

E

E

a

L

L

E

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

ud.

b

c

b

ud.

b

ud.

b

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 ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
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							18	9939	53.85
Összesen:				18	9939	57.15								

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
záradékolóP.H.
(Kör. Fh.)

ing.rend.min.sz.:

§.

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: úttáthelyezés

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 költség nem terhelheti.

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



1.2. A Felek a 2005. 08. 24-én aláírt ingatlanesere-előszerződés keretében - 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 m²-el** - helyeződik át.

- A döntéshez kapcsolódóan a tervezeti 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 ingatlanesere 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, minket Fél által ismert, a Képviselő-testület 2008. 10.02.-ei ülésére előterjeszteti 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 részesítene 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 Biatörbágy 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 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 - 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-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 átáthelyezéssel kapcsolatos távolságot korábban méterben jelölték meg, a m²-es megjelölést tartalmazó előszerződést mindkét Fél aláírta.

- Az is megállapítható azonban, hogy a tárgyalásokhoz kapcsolódóan a tervezett nyomvonalat tartalmazó változási vázrajz (vagy tervezet) az iratok között nem lelhető 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 döntésének 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 átáthelyezés 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 átáthelyezésről 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 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 átáthelyezési nyomvonal képviselő-testületi döntéssel történő elfogadása esetén a Felek peren kívüli egyezsége a folyamatban lévő közigazgatási per - elállás útján történő - megszünetését eredményezheti,

3.2.2. megegyezés hiánya esetén pedig minden valószínűség szerint a felperesek keresetét alapján indítandó - kétéseyles - 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 úfáthelyezést 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 festületi 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 tervezetet nem tudnak készíteni, erre csak akkor kerülhet sor, ha a megbízóiktól annak érdemi tartalmára (az úfáthelyezés 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 címre
2. Dr. Kovács Csaba ügyvéd úr (1023.Bp.Ürömi u. 48.)
- E-mail üzenetben is a keslaw@t-email.hu címre

Dr. Kovács Csaba
Ügyvéd
1023. Bp. Ürömi u. 48.
Tel: 06-1-461-1111
Fax: 06-1-461-1112
E-mail: keslaw@t-email.hu

