BIATORBÁGY
Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •
Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

A Barackvirág utca - Uray Géza út között lévő fejlesztési területtel összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 8/2006.(05.25.) Ör. sz. rendeletével (továbbiakban Rendelet) módosította a Biatorbágy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletét (továbbiakban: HÉSZ) valamint jóváhagyta a Biatorbágy, Sóskúti út és Barackvirág utca közötti fejlesztési területre vonatkozó szabályozási tervet.

A Rendelet 4.§-a szerint a *„E Rendelet ……. attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati-lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül.”*

A Pest Megyei Kormányhivatal 2014. június 18-án kelt törvényességi felhívása szerint a 4.§ nem felel meg a jogszabályokkal támasztott alapvető tartalmi követelményeknek, mivel nem határozza meg világosan és közérthetően a Rendelet hatályba lépésének időpontját, ezen túlmenően az sem tisztázott, hogy a Nyugati lakóterület fejlesztés pontosan mely területeket foglalja magába.

A Képviselő-testület a felhívásnak eleget téve 126/2014 (VIII.11.) számú határozatával döntött Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 8/2006 (05.25.) Ör. sz. rendelete módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdés és 41.§ szerinti, egyszerűsített eljárásban történő elindításáról.

Az eljárás során a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész Iroda véleménye kialakításához az alábbiakat kérte, hivatkozással a jogszabályban előírtakra: *„teljes dokumentáció megküldését kérjük az alábbiak szerint: olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papír alapú és digitális formátumban egyaránt, melyet csak településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező készíthet. „*

Mivel a 2015. december 31-ig hatályos Helyi Építési Szabályzat helyett új helyi építési szabályzat készítése van folyamatban, amely a teljes települést magába foglalja, így tervezési megbízás megkötése nem célszerű a párhuzamosan folyó külön megbízás alapján készülő egy részterületet magába foglaló rendeletmódosítást alátámasztó munkarészekre.

Fenitek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön arról, hogy a törvényességi felhívással érintett 8/2006 (05.25.) Ör. számú rendelet nem lép hatályba, és a Biatorbágy, Sóskúti út és Barackvirág u. közötti terület szabályozásának felülvizsgálatát, rendezését,

településrendezési szerződés megkötését kezelje együtt a teljes település szabályozásának megalkotásával.

A jogalkotásról szóló szóló 2010. évi CXXX. törvény 9.§-a értelmében a nem hatályos jogszabály nem módosítható és nem helyezhető hatályon kívül, viszont ha a szabályozás célja másként nem érhető el, az önkormányzat képviselő testülete rendeletben rendelkezhet úgy, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabály nem lép hatályba.

Jelen előterjesztéshez csatolásra került Biatorbágy Város Önkormányzat jogi képviselőjének Dr. Juhász Andrea Juliannának az ügyben 2013. augusztus 25. napján kelt jogi szakvéleménye, melyben - a Ptk. kivételével - a hivatkozott jogszabályi helyek nem változtak.

A korábbi szakvélemény aktualizálására kértem fel az önkormányzat jogi képviselőjét, akinek a véleménye szerint az új - 2015. 03.15-én hatályba lépett - Ptk vonatkozó (6: 513-534§ és 6:548§) szabályai alapján, jelen ügyben, az Önkormányzatot kártérítési felelősség nem terheli. Véleménye szerint az ingatlantulajdonosoknak az új Ptk. szerint sem keletkezett káruk, melynek hiányában kártérítési igényt sem támaszthatnak.

A fenti rendelkezéseknek és szakvéleménynek megfelelően az előterjesztés mellékletét képezi a 8/2006 (05.25) Ör. számú rendeletének hatálybalépéséről szóló rendelet-tervezet, melynek kérem az elfogadását.

Biatorbágy, 2015. január 28.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testületének
…../2015.(…) önkormányzati rendelete

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 8/2006. (05.25.) Ör. sz. rendelete hatálybalépésről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott átruházott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 54. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ A Biatorbágy, Sóskúti út és Barackvirág utca közötti fejlesztési területre vonatkozó szabályozási terve jóváhagyásáról, valamint a Biatorbágy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról szóló Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 8/2006. (05.25.) Ör. rendelete a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 9.§ (2) bekezdésének alkalmazásával nem lép hatályba.

2.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

Jogi szakvélemény

Biatorbágy a Sóskúti út - Barackvirág utca közötti területre vonatkozó 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelettel elfogadott HÉSZ módosítás hatályba léptető rendelkezésének módosításáról Biatorbágy Aljegyző 2013. 07.24-én e-mailben megküldött dokumentumok alapján

A) Előzmények:

Biatorbágy 0172/12-28. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérelmezték az ingatlan belterületbe vonását. Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete megtárgyalta a kérelmet és a 80/2004.(03. 25.) Öh. számú határozatával úgy döntött, hogy a Biatorbágy Településszerkezeti Tervében rögzítettek alapján, elvben támogatja a területek belterületbe csatolását, a Településszerkezeti Tervben jelölt terület-felhasználási célra. Megállapította, hogy a belterületbe csatolás előfeltétele, hogy Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10. 01.) Ör. számú rendelete módosításra kerüljön. A képviselő-testület felkérte a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályát, hogy a belterületbe csatolással kapcsolatos eljárás rendjét dolgozza ki és terjessze a szakbizottságok, illetve a képviselő-testület elé.

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 2004.05.27-én az eljárás rendjéről szóló tájékoztatót megtárgyalta és 128/2004. (05. 27.) Öh. számú határozatával megállapította, hogy a Biatorbágy Településszerkezeti Tervében (175/2002.(09. 05.) Öh.) rögzítettek szerint, támogatja korlátozott mértékben a jelenlegi lakóterület határához szervesen kapcsolódva újabb lakóterületek kialakítását.A HÉSZ módosítását megelőzően indokoltnak tartotta egy teljes körű hatástanulmány elkészítését, mely hatástanulmánynak vizsgálnia kell a területfejlesztés Biatorbágy egészére, illetve közvetlen környezetére gyakorolt hatását, különös tekintettel a közlekedési kapcsolatok kialakítására. A Képviselő-testület rögzítette, hogy a Településszerkezeti Terv meghatározza, hogy a tényleges fejlesztésre a Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletben meghatározott fejlesztések befejezése után kezdődhet meg.

A határozat akként rendelkezett, hogy teljes körű hatástanulmány elkészítését és képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor a HÉSZ módosítására vonatkozó rendelettervezet és műszaki munka- részei kidolgozására, vitára bocsátására. A határozat előírja azt is, hogy a területfejlesztéssel összefüggő valamennyi költséget az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni. A kötelezettségvállalást megállapodásban, szerződésben kell rögzíteni. A szerződésnek, megállapodásnak teljes körű jogi és pénzügyi garanciát kell biztosítani a területfejlesztés sikeres, eredményes, teljes körű megvalósítására és az illető szerződés megkötését, képviselő testület általi jóváhagyását a területfejlesztés megkezdésének előfeltételeként írta elő.

2005. március hónapban „Biatorbágy, Sóskúti út- Barackvirág utca közötti fejlesztési terület beépíthetőségi vizsgálata és hatástanulmánya" címmel készült egy hatástanulmány, melyet 2005.04.28-án a Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete megtárgyalt és a Településfejlesztési Bizottság ülésén elhangzott módosítások átvezetésével együtt a 92/2005.(04. 28.) Öh. számú határozatával jóváhagyta., A településszerkezeti tervben lakó- és zöldterületfejlesztésre kijelölt településrész Helyi Építési Szabályzatának elkészítéséről a döntést későbbre halasztotta.

2005.06.02-án Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 119/2005 ((06.02.) Öh. számú határozatában úgy foglalt állást, hogy a 7/2002. (10.01.) Ör.sz. Rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv érintett területre vonatkozó módosítását támogatja és a HÉSZ módosítás elkészítését a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft-től megrendeli, azzal, hogy a HÉSZ módosításával összefüggő minden költség az ingatlantulajdonosokat terheli.

Biatorbágy Nagyközség Képviselő- testület 2006. május 25-i ülésén alkotta meg a 8/2006. (05.25.) Ör. sz. rendeletét (Biatorbágy, Sóskúti út és Barackvirág utca közötti fejlesztési területre vonatkozó szabályozási terve jóváhagyásáról, valamint a Biatorbágy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról).

A Képviselő-testület a jogszabály hatálybalépéséről akként rendelkezett, hogy az attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati-lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz.-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül.

A rendelet hatálybalépésével kapcsolatban 2006. 09. 20-án a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője törvényességi észrevételt tett, mivel a rendelet hatályba léptető rendelkezése magasabb szintű jogszabályba – nevezetesen az 1987. évi XI. törvény 12.§ és a 12/1987 (XII.29.) IM rendelet 8.§ - ütközik, és felhívta a Képviselő-testületet a rendelet ezen szakaszának módosítására, legkésőbb 2006. október 30-ig.

A törvényességi észrevétel kapcsán a Biatorbágy Nagyközség Polgármestere és Jegyzője előterjesztést nyújtott be 2006. október 26-án a Képviselő-testület felé. Döntés nem született.

2012.09.09-én az érintett terület egyik tulajdonosa levélben fordult az Önkormányzathoz és kérte a 8/2006. (05.25.) Ör. sz. rendelet hatályba léptetését.

Biatorbágy Város Jegyzője 2013.02. 12-én levélben a Pest Megyei Kormányhivatal Kormánybiztosának állásfoglalását kérte a 8/2006. (05.25.) Ör. sz. rendelettel kapcsolatban tekintettel arra a tényre, hogy időközben megváltoztak a jogalkotási szabályok (2010. évi CXXX. törvény).

2013. 05.08-án érkezett meg a Pest Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztályának válasza.

Biatorbágy Város Főépítésze a kérdésben 2013. június 17-én "Tájékoztás a Sóskúti út - Barackvirág utca közötti területre vonatkozó 8/2006. (05. 25.) számú rendelettel elfogadott HÉSZ módosítás hatályba léptető rendelkezésének módosításáról" címmel készített állásfoglalásában a probléma kezelésére 3 megoldást vázolt fel: a terület megvétele, a területre

vonatkozó szabályozási előírások hatályba léptetése, a terület mezőgazdasági övezetbe maradása.

A terület két tulajdonosa 2013. június 26-án érkezett levelet intézett az Önkormányzathoz, a rendelet hatályba léptetését és a terület belterületbe vonását és az infrastruktúra fejlesztését kérve, mely lépésekre határidőket is előírt.

Az Önkormányzattól kapott egyéb információk:

- az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelet hatályba léptető rendelkezésben foglalt feltétel még nem következett be.
- az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelet érvénytelenítéséről, megsemmisítéséről, alkotmánybírósági, Kúria előtti eljárásról nincs tudomása az Önkormányzatnak.

Biatorbágy Város Önkormányzata 2013. július 24-én felkérte ügyvédi irodánkat jogi szakvélemény elkészítésére 2013.augusztus 31-ei határidővel.

Jelen jogi szakvéleményt dr. Proháczka Gyöngyi Katalin alkalmazott ügyvéd és dr. Juhász Andrea Julianna partner ügyvéd készítette.

Megválaszolandó kérdések:

- érvényes-e az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelet?
- milyen jogi megoldások lehetségesek a rendelettel kapcsolatos törvényességi kifogások orvoslására; képviselő-testületi döntési alternatívák és azok jogi következményei?

B) 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelet érvényessége

Az önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Ör.) kapcsolatban érvényességi aggály a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetőjének a még 2006. szeptember 20-án tett törvényességi észrevétele alapján merült fel, mégpedig az Ör. hatályba léptető rendelkezésére vonatkozóan.

Az Ör. 4.§ ugyan is az alábbiak szerint rendelkezik:

„4. § E rendelet – Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 175/2002. (09.05.) Öh sz., 128/2004. (05.27) Öh sz., 236/2005. (12.01) Öh. sz. határozataiban foglaltak figyelembevételével - attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati- lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület -fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül."

A jogalkotásra vonatkozóan akkori hatályos jogszabályok szerint az Ör. nem felelt meg a jogforrási hierarchia elvének, mivel magasabb szintű jogszabályba ütközött.

Az Ör. megalkotásakor hatályos jogalkotásra vonatkozó jogszabályok az alábbiak szerint rendelkeztek:

1987. évi XI. törvény a jogalkotásról

„12. § (1) A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját. A jogszabály egyes rendelkezéseinek hatálybalépésére különböző időpontokat is meg lehet állapítani."

12/1987 (XII.29) IM rendelet a jogszabályszerkesztésről

„8. § A jogszabály hatálybalépésének idejét a hatálybalépés évének, hónapjának és napjának megjelölésével kell megállapítani úgy, hogy a hatálybalépés rendszerint a hónap 1-jével történjék. Kivételesen kimondható, hogy a jogszabály a kihirdetése napján lép hatályba. Ez a nap a jogszabályt tartalmazó Magyar Közlöny, illetőleg önkormányzati közlöny megjelenésének vagy az önkormányzati rendelet helyben szokásos módon való kihirdetésének a napja."

A fentiek szerinti törvénybe, valamint a miniszteri rendeletbe való ütközések miatt a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője helyesen járt el, amikor a rendeletet alkotó önkormányzati képviselő testületet – az akkor hatályos 1990. évi LXV. törvény az önkormányzatokról (Ötv.) alapján - határidő tűzésével felhívta, hogy a törvénysértést szüntesse meg.

A képviselő-testület a felhívásban foglaltaknak nem tett eleget.

A Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője számára az Ötv. 99. § (2) bekezdésének a) pontja erre az esetre lehetővé tette, hogy a törvénysértő önkormányzati rendelet felülvizsgálatát és megsemmisítését kezdeményezze az Alkotmánybíróságnál.

„99.§ (2) Ha a megadott határidőn belül intézkedés nem történt, a közigazgatási hivatal vezetője kezdeményezheti:

a) az Alkotmánybíróságnál a törvénysértő önkormányzati rendelet felülvizsgálatát és megsemmisítését;"

Nincs arról tudomásunk, hogy Pest Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője kezdeményezte volna az Ör. felülvizsgálatát és megsemmisítését az Alkotmánybíróságnál.

Nincs arról tudomásunk, hogy az Alkotmánybíróság előtt bárki eljárást kezdeményezett volna az Ör. felülvizsgálatára, megsemmisítésére.

Az Ör. nem került az Alkotmánybíróság által megsemmisítésre.

Időközben új jogalkotási törvény – a 2010. évi CXXX. törvény - és új jogszabály-szerkesztési miniszteri rendelet – a 61/2009 (XII.14.) IRM rendelet - lépett hatályba.

A 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról 7.§ az alábbiak szerint rendelkezik:

„7. § (1) A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

(3) Ha a hatálybalépés naptári napja nem határozható meg, a hatálybalépés valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztének időpontjához is köthető."

A 61/2009 (XII.14.) IRM rendelet jogszabályszerkesztésről 80. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„80. § (2) Ha jogszabály hatálybalépése valamely jövőbeli feltétel bekövetkeztéhez kötődik, ezt a feltétel bekövetkezésének időpontjával vagy az ezt követő meghatározott nappal kell meghatározni."

A jelenleg hatályos felsőbb szintű jogszabályoknak az Ör. hatálybeléptető rendelkezése megfelel ugyan, ez azonban nem érinti a korábban, a korábbi szabályozók alapján meghozott Ör. érvényességét.

A 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról 33.§ alapján a törvényt csak annak hatálybalépését követően kihirdetett jogszabályokra és közzétett közjogi szabályozó eszközökre kell alkalmazni.

A törvény számunkra releváns szabályainak hatálybalépése a 2011. január 01.

„32. § (1) Ez a törvény - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2011. január 1-jén lép hatályba.

(2) A 29. §, 47. § és a 48. § (2) bekezdése 2012. január 1-jén lép hatályba."

„33. § (1) E törvény II-IV. Fejezetét, VI. Fejezetét, valamint 25-28. §-át az e törvény hatálybalépését követően kihirdetett jogszabályok és közzétett közjogi szervezetszabályozó eszközök tekintetében kell alkalmazni. A 12. § rendelkezéseit e törvény tekintetében is alkalmazni kell."

Időközben megváltoztak a törvényességi felügyelet valamint az önkormányzati rendelet Alaptörvénybe ütközése esetére, illetve jogszabállyal való összhangja bírósági felülvizsgálatának kezdeményezésére vonatkozó eljárások szabályai.

A jelenleg is hatályos 2011 évi CLXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatiról (továbbiakban: Új Ötv.) az alábbiak szerint rendelkezik:

„136. § (1) Ha a kormányhivatal az önkormányzati rendeletet az Alaptörvénnyel ellentétesnek találja, - a törvényességi felügyelet 132. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott eszközeinek eredménytelen alkalmazását követően - az önkormányzati rendelet alkotmánybírósági felülvizsgálatának Kormány általi kezdeményezése iránti javaslatát az Alkotmánybíróságról szóló törvényben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek megfelelő indítvány tervezetének megküldésével terjeszti elő a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternél. A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszter a javaslat megvizsgálását követően - a feltételek fennállása esetén - kezdeményezi a Kormánynál az önkormányzati rendelet Alaptörvénnyel való összhangja felülvizsgálatának indítványozását. A kormányhivatal az indítvány tervezetét a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek történő megküldésével egyidejűleg megküldi az érintett helyi önkormányzatnak is.

(2) A kormányhivatal a helyi önkormányzat tájékoztatásának kézhezvételétől vagy a tájékoztatás adására nyitva álló határidő eredménytelen elteltétől számított tizenöt napon

belül kezdeményezheti a Kúriánál az önkormányzati rendelet jogszabállyal való összhangjának felülvizsgálatát. A bírósági eljárás megindításával egyidejűleg az indítványt a kormányhivatal megküldi az érintett helyi önkormányzatnak."

A 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról az alábbiak szerint rendelkezik:

„24. § (1) A Kúria

a) elbírálja - törvényben meghatározott ügyekben - a törvényszék, továbbá az ítélőtábla határozata ellen előterjesztett jogorvoslatot,

b) elbírálja a felülvizsgálati kérelmet,

c) a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz,

d) joggyakorlat-elemzést folytat a jogerősen befejezett ügyekben, ennek keretében feltárja és vizsgálja a bíróságok ítélkezési gyakorlatát,

e) elvi bírósági határozatokat és elvi bírósági döntéseket tesz közzé,

f) dönt az önkormányzati rendelet más jogszabályba ütközéséről és megsemmisítéséről,

g) dönt a helyi önkormányzat törvényen alapuló jogalkotási kötelezettsége elmulasztásának megállapításáról, és

h) eljár a hatáskörébe tartozó egyéb ügyekben. „

„48. § (1) Az önkormányzati rendelet felülvizsgálatára irányuló nemperes eljárást a helyi önkormányzattal szemben a felette törvényességi felügyeleti jogot gyakorló fővárosi és megyei kormányhivatal a helyi önkormányzatokról szóló törvényben meghatározott követelményeknek megfelelő indítvánnyal és határidőn belül kezdeményezi.

...

(3) Ha a bírónak az előtte folyamatban lévő egyedi ügy elbírálása során önkormányzati rendelet olyan rendelkezését kell alkalmaznia, amelynek más jogszabályba ütközését észleli - a bírósági eljárás felfüggesztése mellett - kezdeményezi az önkormányzati rendelet felülvizsgálatára irányuló nemperes eljárást a helyi önkormányzattal szemben."

Nincs arról tudomásunk, hogy az arra jogosultak kezdeményezték volna az Ör. felülvizsgálatát az Alkotmánybíróságnál vagy a Kúriánál.

Az Ör. nem került sem az Alkotmánybíróság sem a Kúria által felülvizsgálatra, megsemmisítésre, érvénytelenítésre.

Összegzés:

Az Ör.

- hatályba léptető rendelkezésében foglalt feltétel még nem következett be, ezért még nem hatályos,

- megalkotásakor hatályban volt magasabb szintű jogszabályokba ütközése okán, nem jogszerű,
- mivel sem az Alkotmánybíróság sem a Kúria nem vizsgálta felül, nem semmisítette meg, ezért érvényes.

Az Ör. azonban a jelenlegi jogsértő állapotában az Alkotmánybíróság vagy a Kúria felülvizsgálata alapján érvénytelenítésre kerülhet, a jogsértő állapottal együtt járó jogbizonytalanság megszüntetése ezért is szükséges.

Ehhez, valamint az Ör. esetleges hatályba lépése megtörténtéhez mindenképpen szükség van a rendelet jogszerűségének helyreállítására, a Képviselő-testület, mint rendeletalkotó szerv döntéshozatalára.

C) Az Ör.-rel kapcsolatos törvényességi kifogás orvoslása, megoldási alternatívák

Az Ör. jogsértő voltának megszüntetésére több lehetőség is van.

A Képviselő-testület dönthet úgy, hogy

- az Ör. rendelet hatályba lépésének szabályain nem kíván változtatni, és az eredeti rendeletnek megfelelő tartalmú új rendeletet alkot, vagy
- az Ör. rendelet hatályba lépésének szabályain változtat, rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba, vagy
- az Ör. rendelet hatályba lépését már nem kívánja, rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. nem lép hatályba.

A későbbi jogbizonytalanság és a felesleges költségek elkerülése érdekében javasoljuk, hogy a Képviselő-testület döntéshozatala előtt az érintett terület belterületbe vonásának és a művelés alóli kivonásának lehetőségét az ingatlanügyi hatósággal az Önkormányzat egyeztesse és kérjen elvi állásfoglalást a kérdésben.

Itt szeretnénk felhívni a figyelmet Biatorbágy Város Főépítészének 2013. június 17. napján kelt tájékoztatójában foglaltakra.

„Tekintettel arra, hogy a terület szinte egésze átlagosnál jobb minőségű földterület, így előfordulhat, hogy a korábbi gyakorlat alapján a Budakörnyéki Földhivatal a művelés alóli kivonás során a termőföld védelmére hivatkozva nem fog hozzájárulni. A termőföldről és a termőföld védelméről szóló törvény szigorítását tervezik, amely kihathat a belterületbe vonás feltételeinek a szigorítására is."

„A terület belterületbe vonására a PMKH Földhivatalának tájékoztatása és a Budakörnyéki Körzeti Földhivatal határozatai alapján igen kevés esély van, az alábbi előzmények miatt:

– a 0309/1 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a Budakörnyéki Körzeti Földhivatal nem engedélyezte (3., 4., 5. minőségi osztályú szántó)

– a 04/26-30 krsz-ú ingatlanok (un. háromszög terület) esetében a TSZT, HÉSZ módosítása során a PMKH Földhivatala nem járult hozzá a terület átminősítéséhez (3. minőségi osztályú szántó), 2013 júniusában érkezett levelében pedig csak abban az esetben tartotta támogathatónak, amennyiben az önkormányzat a 0309/1 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági övezetbe sorolja vissza

– a PMKH Földhivatala több ízben jelezte, hogy az átlagosnál jobb minőségű termőföldek átminősítését nem támogatja és jelezte, hogy a területek végleges más célú hasznosítására vonatkozó eljárásban az engedélyező körzeti földhivatalnak széles mérlegelési jogköre van, amit a megyei földhivatal véleménye semmilyen formában nem befolyásol.

Tekintettel arra, hogy a terület 2. minőségi osztályú szántó terület, így az előzmények alapján a terület belterületbe vonására és beépítésére kevés esély van, hiszen rosszabb minőségi osztályú területek belterületbe vonását sem engedélyezték. „

Az érintett területek túlnyomórészt (97% szántó), kisebb részben (3%) gyep besorolásúak. A szántók egynegyede 5-ös, míg a maradék 2-es minőségi osztályba tartozik.

A terület tehát 1994. évi törvény a termőföldről alapján termőföldnek minősül, a belterületbe vonása a 2007. évi CXXIX. törvény termőföldről rendelkezései szerint történhet.

2007. évi CXXIX. törvény az alábbiak szerint rendelkezik:

„9. § (1)Ingatlanügyi hatósági engedéllyel lehet termőföldet más célra hasznosítani. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

(2)Más hatóságok a termőföldet érintő engedélyezési eljárásuk során kötelesek meggyőződni arról, hogy rendelkezésre áll-e a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat. Termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat hiánya esetén a hatóságnak az eljárást fel kell függesztenie.

(3) A más célú hasznosítás megkezdésének napját az igénybevevő köteles előzetesen az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni. Ennek elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság az igénybevevőt földvédelmi bírsággal sújtja."

„10. § (1) Termőföld más célú hasznosításának minősül:

a) a hasznosítási kötelezettségtől történő olyan időleges vagy végleges eltérés, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik;

b) termőföld belterületbe vonása;

c)az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele."

„11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt, valamint azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.[10]

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni."

„15.§ (3) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi fölrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől."

Véleményünk szerint az ingatlanügyi hatóság állásfoglalásban foglaltak alapján az alábbi döntési lehetőségek lehetnek:

C) 1. Az ingatlanügyi hatóság állásfoglalása szerint az adott terület nem vonható belterületbe

Ebben az esetben a Képviselő-testület döntés az lehet, hogy az Ör. rendelet hatályba lépését már – külső ok miatti megvalósíthatatlanság okán – nem kívánja és rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. nem lép hatályba.

A 2010. CXXX. számú törvény a jogalkotásról alábbiak szerint rendelkezik:

„9. § (1) Nem hatályos jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem módosítható vagy helyezhető hatályon kívül.

(2) Ha a szabályozás célja másként nem érhető el, a jogalkotói hatáskörrel rendelkező szerv jogszabályban rendelkezhet úgy, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabályi rendelkezés a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba, vagy a

kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem lép hatályba."

Továbbá a 61/2009. (XII. 14.) a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendelet alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„111. § (1)Jogszabály tervezetében még hatályba nem lépett jogszabály vagy szerkezeti egység kizárólag az ebben az alcímben szabályozott módon, a felkészülési idő és a bizalomvédelem követelményére is figyelemmel meghatározott időpontban, legkésőbb az eredeti hatálybalépéssel egyidejűleg hatályba lépő rendelkezéssel változtatható meg.

(2)

(3) Módosító rendelkezést nem lehet eltérő szöveggel hatályba léptetni, ehelyett

a) arról kell rendelkezni, hogy a módosító rendelkezés nem lép hatályba, és a módosítást az új szöveggel ismételten el kell végezni, vagy

b) - ha a módosító rendelkezés által megállapított szerkezeti egységnek csak valamely szövegrészét kell a hatálybalépés előtt megváltoztatni, és a szövegcserés módosítás feltételei fennállnak - a módosított rendelkezés szövegrészének eltérő szöveggel történő hatálybalépéséről kell rendelkezni.

(4) A (2) bekezdés és a (3) bekezdés b) pontja alkalmazásával megállapított rendelkezés nem módosítható, a jogszabály tervezete azonban rendelkezhet úgy, hogy a rendelkezés nem lép hatályba.

112. § (1) Hatályba léptető rendelkezés a benne foglalt hatálybalépési időpontot megelőzően és az azt tartalmazó legalacsonyabb szintű szerkezeti egység újraszabályozásával változtatható meg.

(2) A jogszabályt hatályba léptető rendelkezés az (1) bekezdés alkalmazásával nem változtatható meg, ehelyett a hatálybalépés időpontját megváltoztatni kívánó jogszabály tervezetében kell az eltérő hatálybalépésről rendelkezni. Ebben az esetben a jogszabály eltérő időpontban hatályba lépő szerkezeti egységeinek hatálybalépéséről is rendelkezni kell."

„124. § (1) Egy szerkezeti egység vagy szövegrész nem helyezhető hatályon kívül a hatálybalépését megelőző hatállyal.

(2) A hatályon kívül helyező jogszabály kivételével jogszabály tervezete csak jogszabály, jogszabály szerkezeti egysége vagy jogszabály szerkezeti egységének a szövegrésze hatályba nem lépésére vonatkozó rendelkezést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezést a záró rendelkezések között kell elhelyezni.

(4) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezésre a hatályon kívül helyező rendelkezésre vonatkozó rendelkezéseket az e fejezetben foglalt eltérésekkel alkalmazni kell.

125. § (1) A jogszabály hatályba nem lépéséről szóló rendelkezés - az alábbi sorrendben -

a) a „Nem lép hatályba" kifejezést és

b) a hatályba nem lépő jogszabályra való merev hivatkozást

foglalja magában.

(4) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezés nem tartalmazhatja azt az időpontot, amikor jogszabály, a szerkezeti egység vagy a szövegrész hatályba lépett volna.

(5) A hatályba nem lépésről szóló rendelkezés hatálybalépésének időpontját - a bizalomvédelem követelményének figyelembevételével - úgy kell meghatározni, hogy az megelőzze azt az időpontot, amikor a jogszabály, a szerkezeti egység vagy a szövegrész hatályba lépett volna."

Azaz az Önkormányzatnak rendeletben kell szabályozni azt, hogy a kihirdetett, de hatályba nem lépett jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem lép hatályba.

Jogi kockázatok:

Ebben az esetben kockázatként merül fel, hogy fennáll-e a Sóskúti út - Barackvirág utca közötti terület ingatlantulajdonosainak kártérítési, kártalanítási igénye az önkormányzattal szemben a HÉSZ számukra kedvezőtlen megváltoztatása okán.

Álláspontunk szerint, az 1959. évi IV. a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (továbbiakban: Ptk.) szerint állhat fenn az ingatlantulajdonosoknak kártérítési igényük a területfejlesztéssel kapcsolatosan kifizetett költségeik megtérítése iránt, mint tényleges kár, valamint nem vagyoni kártérítési igényt is támaszthatnak, amennyiben az önkormányzat felelőssége megállapítható, ehhez azonban bizonyítaniuk kell, hogy fennállnak a kártérítés együttes feltételei illetve bizonyítaniuk kell a kár mértékét is.

A Ptk.349.§. és a Ptk.339.§.(1) alapján a kár megtérítésének együttes feltételei az alábbiak:

- jogellenes magatartás
- kár
- okozati összefüggés
- vétkesség
- a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható
- a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket a károsult igénybe vette

A fentiek alapján tehát mind a vagyoni mind, a nem vagyoni kártérítés megítéléséhez az ingatlantulajdonosoknak kell bizonyítaniuk azt, hogy káruk keletkezett, hogy az önkormányzat részéről volt jogellenes magatartás, a jogellenes magatartás következtében következett be a káruk, az Önkormányzatot terhelni annak a bizonyítása, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható.

Véleményünk szerint ebben az esetben az Önkormányzat felelőssége nem állna fenn, mivel az érintette terület Ör. szerinti rendezésének megvalósulása nem az önkormányzat felelősségi körében felmerülő okból nem lehetséges, hanem annak okán, hogy az ingatlanügyi hatóság a terület rendezéséhez nem járulna hozzá.

Véleményünk szerint az ingatlantulajdonosok a hatályba nem lépett Ör. okán arra való hivatkozással, hogy annak hatályba lépését követően a területeik piaci értéke nőtt volna, elmaradt haszonra és annak megtérítésére joggal nem hivatkozhatnak, mivel a kár bekövetkezte nem igazolható, annak mértéke nem megállapítható, így erre vezetett kárigényük kis eséllyel állna meg egy esetleges bírósági perben.

Az építéshatósági szabályozók megváltozása miatti kártalanítási igény fennállásának lehetőségéhez vizsgálni kell az Ör. -ben foglalt hatályba léptető feltétel de facto teljesülését.

Az Ör. hatálybalépésének feltételeként az alábbiak kerültek meghatározásra:

„E rendelet – Biatorbágy Nagyközség 175/202 (09.05.) Öh. sz., 175/202 (09.05.) Öh. sz., 175/202 (09.05.) Öh. sz. határozataiban foglaltak figyelembevételével- attól az időponttól lép hatályba, amikor a Nyugati-lakóterületfejlesztés, valamint az eredetileg 090/5 hrsz-on folyó lakóterület-fejlesztés során a beépíthető ingatlanok minimum 80%-a beépül."

Egy konkrét ügyben a bíróság a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal törvényességi észrevételével ellentétes határozatot is hozhat, azaz megállapíthatja a rendelet hatálybalépését.

Abban az esetben, ha az nyer megállapítást, hogy a jogszabály a feltétel bekövetkezése miatt hatályba lépett, az ingatlantulajdonosok kártalanítására vonatkozóan az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni:

„30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet."

A HÉSZ módosítására vonatkozóan a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló jogszabály az alábbiakat mondja:

„16. § (1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,

b) módosítja, vagy

c) újat készít."

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzattól kapott információk szerint az Ör. hatályba léptető rendelkezésben foglalt feltétel még nem következett be, az érintett terület rendeltetésében, használati módjában változás nem következett és nem következne be, a 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§ alapján kártalanítási igény nem állapítható meg.

C) 2. Az ingatlanügyi hatóság állásfoglalása szerint az adott terület belterületbe vonható

Ebben az esetben a Képviselő-testület döntés lehet az, hogy az

– az Ör. rendelet hatályba lépését mégsem kívánja és rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. nem lép hatályba.

– az Ör. rendelet hatályba lépésének szabályain nem kíván változtatni, és az eredeti rendeletnek megfelelő tartalmú új rendeletet alkot.

– az Ör. rendelet hatályba lépésének szabályain változtat, rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba.

C) 2. 1. A Képviselő-testület rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. nem lép hatályba.

Jogi kockázatok:

Utalunk a jelen szakvéleményünk C) 1. pontjában kifejtettekre, azzal az eltéréssel, hogy mivel ez esetben azonban arra a külső körülményre, hogy a terület Ör. szerinti rendezése nem megvalósítható az ingatlanügyi hatóság véleménye szerint, nem hivatkozhat, így egy esetleges kártérítési igény esetén ezen az alapon az Önkormányzat nem hivatkozhat felelőssége kimentésére. Egy kártérítési per során az Önkormányzatot terhelni annak a bizonyítása, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható.

C) 2.2. A Képviselő-testület a kihirdetett és az eredeti rendeletnek megfelelő tartalmú új rendeletet alkot.

Jogi kockázat:

Mivel az Ör. még nem lépett hatályba, hatályba lépés feltételei nem változnak, az érintett ingatlanok tulajdonosainak kára nem keletkezik, azaz sem kártérítés, sem kártalanítási igényük nem lehet.

Szeretnénk felhívni a figyelmet Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 128/2004. (05. 27.) Öh. számú határozatára.

A határozat akként rendelkezett, hogy a területfejlesztéssel összefüggő valamennyi költséget az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni. A kötelezettségvállalást megállapodásban, szerződésben kell rögzíteni. A szerződésnek, megállapodásnak teljes körű jogi és pénzügyi garanciát kell biztosítani a területfejlesztés sikeres, eredményes, teljes körű megvalósítására és az illető szerződés megkötését, képviselő testület általi jóváhagyását a területfejlesztés megkezdésének előfeltételeként írta elő.

Tudomásunk szerint a szerződés még nem született meg.

Javasoljuk, hogy a határozatban foglaltaknak megfelelően a területfejlesztéssel kapcsolatosan az Önkormányzat és az ingatlantulajdonok közötti szerződés kerüljön megkötésre.

C) 2.3. A Képviselő-testület rendeletet alkot arról, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett Ör. a kihirdetett szövegtől eltérő hatályba léptető szöveggel lép hatályba.

Jogi kockázat:

Amennyiben a változás az ingatlantulajdonosok számára kedvezőbb, úgy a C) 2.2. pontban, ha az ingatlan tulajdonosok számára kedvezőtlenebb az új hatályba léptető rendelkezések, úgy a C) 2.1. pontban leírtak az irányadók.

D) Főbb megállapításink összegzése

– az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendeletet érvényes, de a jogszabályba ütközik, ennek okán megsemmisítésére sor kerülhet, ezért az Képviselő-testületnek mindenképpen szükséges döntést hoznia a rendelet sorsáról.

– az 8/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelettel érintett területek rendelet szerinti rendezésének megvalósíthatósága kétséges, ezért az ingatlanügyi hatóság véleményének, állásfoglalásának kikérését javasoljuk.

– a Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 128/2004. (05. 27.) Öh. számú határozata még nem került végrehajtásra, jól lehet a területfejlesztéssel kapcsolatos feladatok és azok költségeinek viseléséről kötött megállapodás elengedhetetlen az esetleges fejlesztés tényleges megvalósulása érdekében, ezért javasoljuk annak megkötését.

Kelt: Budapest, 2013. augusztus 25.

Dr. Juhász Andrea Julianna

Ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1017 Budapest
Stromfeld A. u. 3. I/13.