

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/26/3/2017.

**Előterjesztés**

**Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2017. március 29-i  
ülésére**

**Tárgy:** Kofa-Piacmarket Kft. kártalanítási igényre vonatkozó megkeresése

**Előadó:** Fiskál János polgármester

**Előterjesztés tartalma:** határozati javaslat

**Szavazás módja:** egyszerű többség

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

Lóczy Árpád  
csoportvezető

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Kofa-Piacmarket Kft. ügyvezetője 2017. február 28-án kelt, de csak március 8-án kézhez vett, kártalanítási igény egyeztetéssel kapcsolatos levelét (előterjesztés 1. melléklete) és az arra válaszként küldött kiegészítésre, hiánypótlásra felhívó leveletemet (előterjesztés 2. melléklete) – március 12-én, e-mailen, tájékoztatásul – a képviselő-testületnek előzetesen megküldtem.

Megjegyzendő, hogy a képviselő-testületnek nincsen olyan jogszabályi kötelezettsége, amely szerint a gazdasági társaság beadványáról egyébként döntést kellene hozni. Ettől függetlenül, hiánypótlásként kértem az ügyvezetőt, szíveskedjen konkrétan megjelölni az – általa hivatkozott – Eplény helyi építési szabályzatáról szóló 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 22/2016. (XI. 24.) önkormányzati rendelet azon szakaszát, amely szerinte a kárigényét megalapozza. Továbbá kértem, tény- és okszerű adatokkal alátámasztva részletesen kifejtteni azt is, hogy szerinte a sérelmezett szakasz miért és mennyiben (számszerűsített kárigénnyel kifejezve) érintette hátrányosan a Kofa-Piacmarket Kft.-t.

Továbbá kértem, hogy a szintén általa hivatkozott eseteket, konkrétan megnevezni szíveskedjen, amelyekben a polgármester szerinte, inkorrektül járt el vele szemben, természetesen a jogszabálysértések megjelölésével. Valamint kértem, szíveskedjen azon állítását tényekkel alátámasztva bizonyítani, hogy a polgármester jelentős tényeket elhallgatott a képviselő-testület előtt a rendeletmódosítási eljárás során. Tekintettel arra, hogy ezen súlyos vádak a polgármester személyét érintik, így a polgármester „inkorrekt” eljárásával kapcsolatos válaszát közvetlenül dr. Mohos Gábor jegyző, valamint Czigler Zoltán alpolgármester részére kértem megküldeni, hogy az ügyvezető állításainak a megalapozottságát kivizsgálhassák.

A fenti előzményeket követően dr. Rigó Barnabás ügyvezető 2017. március 22-én kelt levelet (előterjesztés 3. melléklete) küldte a képviselő-testületnek. A levélben továbbra sem jelölte meg a 22/2016. (XI. 24.) önkormányzati rendelet azon szakaszát, amely szerinte a kárigényét megalapozza. Az ügyvezető levelének első két oldalával kapcsolatban, amely a tényállásnak nevezett rész, a következő észrevételeket teszem:

1. A levélből az derül ki, hogy a Kofa-Piacmarket Kft. jogelődje, Família Domínium Zrt. vette meg az Eplény 088 hrsz.-ú ingatlan, amely a helyi rendezési terv szerint – nem vitatottan – már akkor is (egyébként már a múlt század elejétől fogva) ipari gazdasági terület volt, és mindig ekként is hasznosították. Arra vonatkozóan, hogy ez a vásárlás mikor és mennyiért történt, nem közöl információt, pedig valós kárigény esetén ezeknek is jelentősége lenne.

Amit tényként leszögezhetünk, a képviselő-testület az ingatlan ipari gazdasági övezeti besorolásán, a településrendezési eszközök módosításakor, soha nem változtatott.

Ellenben, az ipari területekre vonatkozó építési szabályokat az **ügyvezető kérelmére**, a 9/2014. (II. 27.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése alapján – számára kedvezően, megengedően – úgy módosítottuk, hogy az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

A jogszabály szerint, az ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az állattartásra szolgáló épületek más beépítésre szánt területen elhelyezhetők, tehát az ipari gazdasági területen, azon belül az ipari gazdasági övezetben való elhelyezésük soha sem volt összeegyeztethető az ilyen besorolású területeken.

Életszerűen sem lehet találni olyan működő ipari parkot, iparterületet ahol állattartást ipari tevékenységként lehetne folytatni, mert azt elsősorban ipari mezőgazdasági vagy egyéb besorolású területen folytatják. Az állati termékek feldolgozása már ipari tevékenység, és azt, amennyiben egyéb jogszabályi feltételek teljesülnek, természetesen lehet végezni. Erre vonatkozóan a helyi építési szabályzat nem tartalmaz korlátozást.

A kártérítési igény, a rendezési terv módosítására hivatkozottan, a fenti tények alapján, mindenképpen megalapozatlan.

2. Az ügyvezetőnek a Kiserdő utcával kapcsolatos okfejtése, amelyben azt írja *„2013-2014-2015 években a terület tulajdonosa azt látta, hogy folyamatos kivitelezési munkálatok folynak ... harmadrészt a betervezett Kiserdei út építése”* alapvető időbeli tévedés, mivel az utca kivitelezésének a műszaki átadása 2009. június 03-án megtörtént.

Az Eplény 088 hrsz.-ú ingatlanak –, amely a hatályos rendezési terv szerint ipari gazdasági övezetbe sorolt, volt mangánércbánya területe, – a megközelítését, már az 1920-as évek óta kiépített, a Kiserdő utcával párhuzamos murvaburkolatú út biztosítja, azt a Kiserdő utca telekalakítási eljárása és a földút szintű kiépítése egyáltalán nem érintette, és ez továbbra is használható. Ezt támasztja alá a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztályának álláspontja is. A nevezett ingatlanok, mint ipari területnek a lakóövezeti útra történő rácsatlakoztatása soha nem szerepelt a tervekben.

Az ügyvezető által hivatkozott, az utcának a településrendezési terven szereplő,– az országos és megyei rendezési tervekből is 1987 óta ismerten – a tervezett 82-es főút elkerülő szakaszára való csatlakozóágának a kiépítési (Kiserdő utca III. ütem megvalósítás) időpontja egyelőre nincs meghatározva, mivel 2020-ig nem szerepel a kormányzati tervek között az elkerülő főút megépítése.

A levél többször is hivatkozik az ügyvezető különböző hatósági megkereséseire, de egyik esetben sem közöl tényszerű információt az azokra kapott válaszokról, így ezekre érdemben nem is lehet reagálni. Az önkormányzat ezek tartalmát pedig nem ismeri, a hatóságok sem küldtek tájékoztatást, nyilvánvalóan azért, mert az önkormányzat minden esetben jogszerűen járt el.

Ezzel kapcsolatban az *„ún. biztatási kár”* szintén teljes egészben okszerűtlen és megalapozatlan.

3. A cég tulajdonában lévő területen már meglévő építményeknek az ügyvezető saját döntési jogkörben elvégzett és az engedély nélkül épített építmények hatósági kötelezésre elvégzett épületbontásaival, valamint a cég tevékenységi körének módosításával kapcsolatos felvetésekkel érdemben nem tudunk – és nem is kell – foglalkoznunk, hisz semmiféle alátámasztó hivatalos dokumentumnak a másolatát nem csatolta be az ügyvezető. Ezek egyébként sem a képviselő-testület hatáskörébe tartozó eljárások eredményei. Egy esetleges kárigénnyel kapcsolatos összefüggésük is csak szakértői vélemény alapján lenne figyelembe vehető.

Ami tény, hogy ezek nem hozhatók összefüggésbe a helyi rendezési tervvel vagy annak módosításaival.

4. Arról a jelen előterjesztés készítésekor nincsen információ, hogy a cég ügyvezetője által a polgármester személyét érintő állításra vonatkozóan, hogy a polgármester több alkalommal „inkorrekt” módon járt el vele szemben, a választát közvetlenül megküldte-e a jegyző úrnak, valamint az alpolgármester úrnak.

A második levél hangsúlyából ítélve – jogszabálysértésre hivatkozás nélkül, az ügyvezető állítása szerint – két „inkorrekt” polgármesteri „eljárás” olvasható ki a sorok közül:

a) *„A tulajdonos a kivitelező levonulása után is abban a hitben volt sokáig, hogy az út kivitelezése folytatódni fog. Ezen feltételezése akkor dőlt meg, amikor egy személyes találkozás során a Polgármester úr közölte, hogy nem épül meg a bekötő út. Ezen beszélgetés során a felajánlott azon segítséget, hogy a földmunkát elvégezteti saját költségén a terület tulajdonosa a polgármester kategorikusan elutasította.”*

Ez az állítás így valótlan, az ügyvezetőt tájékoztattam, hogy a bekötő út a leendő 82-es elkerülő főútra való csatlakozóág, nem pedig az ipari gazdasági terület kiszolgáló útja, hisz annak a megközelítését szolgáló kiépített makadámút mindig is létezett, és most is létezik. Arról is tájékoztattam, hogy annak nincs akadálya, ha a cég szerződésben vállalja a beruházás költségeit, úgy az önkormányzat a tervezett 82-es elkerülő főúthoz csatlakozó bekötő útnak idő előtt elvégezteti a kivitelezését, de az kizárólag a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek használhatják, mivel a Kiserdő utca is ilyen súlykorlátozás alá eső lakóút. A nehézgépjárművek részére továbbra is a már meglévő makadám utat kell használni. Ez a lehetőség a mai napig is nyitva áll a cég előtt. Azt természetesen és joggal kizártam, hogy a Kofa-Piacmarket Kft. saját maga vagy megbízásából más végezzen útépítést az önkormányzat területén.

b) *„A rendelet elfogadásakor a terület tulajdonosa levélben fordult a Polgármester úrhoz, hogy jelezze ...  
A tulajdonos kérését (hogy mellőzzék a tiltást a Polgármester úr levélben utasította el, anélkül, hogy a levélben foglaltakat a döntéshozatal előtt ismertette volna a képviselő testülettel.”*

Már az első hivatkozott mondat is valótlan, hogy a polgármesterhez fordult a cég ügyvezetője, mert a levelet – a saját 2017. február 28-án kelt levele szerint, és a valóságban is – a jegyző részére küldte meg. (Megjegyzem, az egyébként jogot végzett, és mint volt jegyzőnek tisztában kellett volna lennie azzal, hogy a rendezési terv módosításának véleményezési szakaszában, a hatályos jogszabályok szerint, a hatósági és partnerségi vélemények beszerzése a polgármester hatáskörébe tartozik, így azokat neki kell megküldeni. Ezt a partnerségi véleményeket bekérő felhívás is tartalmazta.)

Természetesen, ettől függetlenül a jegyzőnek küldött levelet (észrevételt), a partnerségi nyilatkozatoknak megfelelően kezelte a képviselő-testület, az észrevételeket pedig megtárgyalta. Ez az eljárási dokumentumokban EPL/175/13 számon lett iktatva, ennek bizonyítéka – a község honlapján is – bárki számára most is hozzáférhető. Az ügyvezető észrevétele a főépítési záró véleményezési dokumentációnak szintén része.

Ez a partnerségi észrevétel egyébként nem az ügyvezető által hivatkozott 22/2016. (XI. 24.) önkormányzati rendelet elfogadását megelőző eljárásban, hanem az azt megelőző februárban indult és a 10/2016. (IV. 21.) önkormányzati rendelettel lezárt eljáráshoz érkezett. Az ügyvezető ebben az esetben is időbeli tévedésbe esett.

5. A levélben a kártérítési igény alátámasztására megjelölt jogszabályi és közigazgatási elvi határozatokat is figyelembe véve a kártalanítási igény érvényesítéséhez szükséges feltételek – a fent hivatkozott tények alapján – nem állnak fenn. Az ügyvezető az általa kiragadott közigazgatási elvi határozat konkrét jogi esetét már valószínűleg nem tanulmányozta, mert különben belátta volna, hogy az önkormányzatunk rendezési terv módosításai még csak nem is hasonlítanak ahhoz az esethez, amely kapcsán az elvi határozat megszületett.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (3) bekezdésben foglaltak alapján, ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. **A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.** A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

Esetünkben, az építési jogok keletkezésétől már a 7 év eltelt, így a – fent ismertetettek alapján, és mivel a korábbi használatot az önkormányzat egyébként sem módosította – kártérítési igény megalapozottságát ez is kizárná.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

**Eplény**, 2017. március 23.

**Fiskál János**

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (III. 29.) határozata**

#### **Kofa-Piacmarket Kft. kártalanítási igényre vonatkozó megkereséséről**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Kofa-Piacmarket Kft. kártalanítási igényre vonatkozó megkeresése” című előterjesztést megtárgyalta és a következő döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testület a Kofa-Piacmarket Kft. kártalanítási igényét megalapozatlanság miatt elutasítja.
2. A képviselő-testület a Kofa-Piacmarket Kft. ügyvezetője által a polgármester eljárását –, jogszabálysértésre történő hivatkozás és egyéb megalapozott bizonyíték nélkül, az ismert tényekkel ellentétesen, – „inkorrekt”-nek történő megnevezését, továbbá a képviselő-testület munkáját is sértő állításait és megjegyzéseit visszautasítja, mivel ezek az állítások valótlanok és alaptalanul rágalmozók.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a Kofa-Piacmarket Kft. ügyvezetőjét a határozat megküldésével tájékoztassa.

**Felelős:** Fiskál János polgármester

**Határidő:** 3. pontban: 2017. április 7.

**Eplény,** 2017. március 29.

**Fiskál János s.k.**  
polgármester

**dr. Mohos Gábor s.k.**  
jegyző