

Eplény Községi Önkormányzat Polgármestere és Képviselő Testülete részére

8413 Eplény, Veszprémi utca 64.

Fiskál János polgármester úr részére

Czigler Zoltán alpolgármester

Bogár Tamás képviselő

Fiskál József képviselő

Majer Ferenc képviselő

Tisztelt Polgármester úr!

Tisztelt Képviselő testület!

Köszönöm a lehetőséget, hogy meghallgatnak és személyesen mondhatom el a korábbi levelemben jelzett helyzettel kapcsolatos álláspontomat, mint a Kofa-Piacmarket kft képviselőjében eljáró ügyvezető.

Megpróbálok röviden és csak a tényekre szorítkozni előterjesztésemben:

A Kofa-Piacmarket kft jogelődje a Família Domínium ZRT, amikor megvásárolta az Eplény Hrsz 088 területet, azt sokáig bérleményként hasznosította. A bérlő csődbemenetele után állt elő az a helyzet, hogy döntenie kellett a terület további hasznosítási módjáról

A vásárláskor Eplény rendezési tervét megtekintve azt látta a vásárló, hogy a terület ipari területként van meghatározva és a terven fel van tüntetve a Kiserdő utca, mint lakóövezeti terület leendő közútja, valamint a Kiserdő útról egy leágazó bekötő út is feltüntetésre került. Ez a bekötő út tette volna lehetővé az iparterület közötti megközelíthetőségét!

Ennek a tervezett bekötő út építésének, ill. annak elmaradásának, a későbbiekben meghatározó jelentősége lett.

2013-2014-2015 években a terület tulajdonosa azt látta, hogy folyamatos kivitelezési munkálatok folynak a területen, egyrészt a tervekben feltüntetett házhelytelkek kialakítása, másrészt a közművek kiépítése, harmadrészt a betervezett Kiserdei út építése.

A terület tulajdonosa felkereste a Veszprém Megyei Közúti Közlekedési Felügyeletet, ahol betekintést kért és kapott az Eplény Községi Önkormányzat által kért, ill. benyújtott közút építési és engedélyezési terv dokumentációjába. Az Önkormányzat a Kiserdei út és az arról leágazó iparterületet bekötő bekötőút kiviteli engedélyeztetéssel egy eljárásban, azaz együttes megvalósítással kérelmezte.

A kivitelezés megindításakor a terület tulajdonosa joggal hihette azt, (mivel minden körülmény ezt a látszatot keltette) hogy a bekötőút is el fog készülni.

A bekötő út egyébként törvényi kritériuma annak, hogy iparterületet lehessen kialakítani.

A tulajdonos a kivitelezők 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.

Ezt követően a terület tulajdonosa ismételt felkereste ( 2015 évben) a Veszprém Megyei Közúti Közlekedési Felügyeletet, ahol ismételt betekintést kapott az engedélyeztetési dokumentációba és ahol, ekkor szembesült azzal, hogy az Eplényi önkormányzat kérte a bekötő út eljárásjogi leválasztását a Kiserdei útról és a Kiserdei út önálló használatbavételi engedélyeztetését indította el.

Ennek eredményeként a terület véglegesen közúti kapcsolat nélkül maradt. Ennek következménye akkor vált súlyossá, amikor 2015 évben megváltozott az Építési törvény, amely már nem engedte meg, hogy szolgáló úttal, vagy földúttal megközelíthető területen is építhető legyen épület. (ezzel kapcsolatban beszereztem az Építésügyi Hatóság nyilatkozatát)

A törvény egyetlen lehetőséget hagyott nyitva, ezeken a területeken, hogy állattartásra szolgáló épületet lehet építeni megadott paraméter korlátok betartása mellett. (ezeket a korlátokat 2017 január 01-vel lazította a törvény, tehát növelte az engedély nélkül építhető állattartásra szolgáló épületek magasságát és úr térfogatát.)

2016 évben az Eplényi Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatának módosítása a tekintetben, hogy megtiltotta a már ipari területként nem hasznosítható területen az állattartásra szolgáló épület építését megakadályozta a terület egyetlen gazdasági hasznosítását!

A rendelet elfogadásakor a terület tulajdonosa levélben fordult a Polgármester úrhoz, hogy jelezze, hogy a rendeletben elfogadott tiltással jelentős érdeksérelmet okoz a terület tulajdonosának, aki a terület jelen helyzetben egyetlen hasznosítási lehetőségétől esik el.

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.

Tekintettel arra, hogy 2015 évben már tudott volt a tulajdonos társaság részéről, hogy a terület egyetlen hasznosítási lehetősége az állattartás fog megmaradni, ezért 2016 január 01-vel módosította a tevékenységi körét és tevékenységei sorába felvette az állattartást. Továbbá beszerezte az ehhez szükséges ENÁR kódot és 2016 január 01-vel állatokat szerzett be ill. 100 db nyúltartáshoz alkalmas használt nagyüzemi ketreceket vásárolt.

Mindezekon túl megrendelte a nyitva álló építési paraméterek betartása mellett egy istálló építését is.

Továbbá a terveinek megfelelően bejelentette a területen található régi szétszórta megépített és felújítandó épületek bontását a Veszprém Megyei Járási Hivatalnak, azzal a szándékkal, hogy helyette a terület központjában jó épületkapcsolattal rendelkező épületeket épít, amelyek működtetése gazdaságosan megoldható. A bejelentési kérelemnek megfelelő bontási kötelezettségét 2016 év elején megkezdte és azt 2016 év végére befejezte.

Az Eplényi Önkormányzat által elrendelt építési tilalom megakadályozta abban a szándékában, hogy új állattartásra szolgáló épületeket építsen, ugyanakkor, ezáltal a régi épületek elbontása egyrészt okafogyottá vált, nem csak fölösleges költséget okozott elbontásuk hanem a felújításuk és állattartási céllal történő hasznosításuk is lehetetlenné vált.

Ezek után a terület rentábilis gazdasági hasznosítása totálisan lehetetlenné vált!

Röviden ez volt a tényállás ismertetése.

A továbbiakban szeretném ismertetni a kártérítési igényünk alátámasztását biztosító törvényi rendelkezéseket:

Ptk. 6. § A bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

E § az ún. biztatási kár (vagy utaló magatartásból származó kár) megtérítésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A polgári jog általános elve, hogy mindenki köteles viselni a saját magatartásából származó kárát, ha azt sem a szerződéses szabályok alapján, sem a szerződésen kívüli károkozás szabályai szerint nem háríthatja másra. Előfordulhat, hogy a kár bekövetkezte egy másik személy cselekményének következménye, amely cselekmény ugyan nem jogellenes, de méltánytalanságot eredményezne, ha a jog a fél (passzív vagy aktív) magatartását nem értékelné.

18/2013. számú közigazgatási elvi határozat

**K.18. Megalapozott a korlátozási kártalanítás iránti igény, amennyiben a települési helyi építési szabályzat hatályba lépésével az ingatlan forgalmi értéke csökkent, A korlátozási kártalanítás megfizetésére a települési önkormányzat köteles abban az esetben, amikor a helyi építési szabályzat módosítására országos szintű jogszabály kötelezi (1997. évi LXXVIII. tv. 30. § (1), (2), (3), (6) bek.)**

Az Étv. 30. §-ában szabályozott „kártalanítási szabályok”

az Étv. „településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményeinek” egyike. ....a „kártalanítási szabályok” a tulajdonhoz való jog védelmét hivatottak biztosítani az építési jogban érvényesülő közhatalmi beavatkozással szemben. Az önkormányzatok a helyi építési szabályok rendeleti megalkotásával közhatalomként korlátozzák a tulajdonhoz való jogot. Az Alkotmánybíróság a kártalanítási szabályok alkotmányosságát utólagos normakontroll eljárás keretében vizsgáló 144/2010. (VII. 14.) AB határozatában megállapította, hogy az Étv. ezen szabályainak érvényesíthetősége a tulajdonos védelmében - a legsúlyosabb tulajdoni korlátozások tekintetében - alanyi joggá váltak. Az Alkotmánybíróság hivatkozott döntése értelmében az Étv. 30. §-ában foglaltakkal a jogalkotó „[e]lismerte azt, hogy nemcsak a formálisan elrendelt építési tilalmak eredményezhetnek olyan tulajdoni korlátozást, amelyek csak akkor felelnek meg a tulajdonhoz való jog alkotmányossági követelményeinek, ha a korlátozás arányosságát a törvény értékgarancia belépésével biztosítja, hanem az is, ha a helyi építési szabályzat, vagy a szabályozási terv az ingatlan rendeltetését, használati módját úgy változtatja meg, hogy azzal a tulajdonosnak aránytalanul kárt okoz”.[....]

A kifejtettekből az következik, hogy a tulajdonhoz kapcsolódó építési jogosultságokban a helyi közhatalom jogalkotással okozott aránytalan korlátozása kártalanítási kötelezettséget von maga után, amelynek megállapítását a tulajdonos – alperesi beavatkozó – alanyi jogon követelheti.

Az Étv. 30. § (1) bekezdése értelmében „[h]a az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv 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”.

Tisztelt Polgármester úr! Tisztelt Képviselő Testület!

A kártalanítási igény összegszerűsége:

Három tételből áll össze:

1. / a terület piaci értékének csökkenése, (ami arányos a terület gazdasági célú hasznosításának teljes ellehetetlenülésével) a korábbi piaci értékének 30 millió Ft csökkenése 50 % kal azaz a terület jelenlegi használati, azaz piaci értéke 15 millió Ft a kártalanítási igény 15 millió Ft
2. / a területen elbontott épületek újjá építésének megakadályozásával elbontott épületek bontási költsége és a bontásra került épületek szerkezeti ára: 5 millió Ft továbbá a kártalanítási igény 5 millió Ft
3. az állattartás ellehetetlenítése 5 éves bevétel kieséssel számolva, 1,5 millió Ft a kártalanítási igény 1,5 millió Ft

Tisztelt Polgármester úr! Tisztelt Képviselő testület!

Röviden csak a tényekre szorítkozva térek ki a jelenleg kialakult helyzetben a Polgármester úr általi azon eljárási hibákra, amelyek szerintem megalapozzák a személyes felelősségének felvetését:

1. A Kiserdei út használatbavételi eljárása során a bekötő út kivételét (azaz a beruházás elhagyását ) az eljárásból meg kellett volna előznie egy testületi határozatnak, amely ezt jóváhagyja. Különös tekintettel arra, hogy ez érinti a rendezési tervben meghatározott iparterület besorolását és hasznosítási lehetőségét, beépíthetőségét stb
2. A Helyi Építési Szabályzat módosításakor az előterjesztésében a Polgármester úr arra hivatkozott, hogy csak a törvényi környezet megváltozása miatt szükséges módosítások kerülnek végrehajtásra. Az előterjesztés felvezetése azt sugallta, azt a hamis látszatot hitette el a képviselő testülettel, hogy csak technikai jellegű módosításról van szó és a korábbi tiltások és köztartozásokon történő törvény általi könnyítések átvezetése történik a HÉSZ módosításával. A terület tulajdonosának a Polgármester úrnak előzetesen megküldött levele sem és az a tény sem került ismertetésre, hogy a tulajdonos előzetesen a Közig Hivatalnál is kifogással élt. Ezen dolgok elhallgatása a Testületet meggátolta abban, hogy az összes ismert tény figyelembevételével és mérlegelésével, hozza meg az adott kérdésben a döntését, mérlegelve a kártalanítási igénynek történő helytállás terheit.
3. A megítélésem szerint, mint a módosítással érintett terület tulajdonosa felé együttműködési de legalábbis tájékoztatási kötelezettsége is lett volna az Önkormányzatnak ill. a képviseletében eljáró Polgármester úrnak, amit szintén elmulasztott.

Tisztelt Polgármester úr! Tisztelt képviselő testület!

Társaságunk elsődleges célja nem a kártalanítási igény peresítése, hanem egy olyan egyezség létrehozása, amely lehetővé teszi a jelenlegi helyzetben kialakult mindenfajta gazdasági tevékenység ellehetetlenülésének feloldását! Azaz a bekötő út megépüléséig is valamilyen gazdasági tevékenység folytatását. ( ez egyébként az Önkormányzatnak is elsődleges érdeke kellene, hogy legyen)

A bíróság természetesen az általunk előterjesztett és alátámasztott kártalanítási igény összezszerűségét saját belátása szerint mérsékelheti, én mégis úgy gondolom, hogy bármilyen csökkentett összegű kártalanítás megállapítása a bíróság részéről feleslegesen kifizetett terhet jelent az Eplényi Önkormányzat számára, akkor ha ez a helyzet egy peren kívüli egyezséggel orvosolható és kompenzálható a sérelmet elszenvedett terület tulajdonosa részére!

Ennek elősegítése érdekében készek vagyunk egy ilyen egyezség megkötésének létrehozását támogatni.

Ezek alapján készek vagyunk kártalanítási igényünk érvényesítésétől elállni abban az esetben, ha az Önkormányzat:

1. módosítja a HÉSZ rendeletet és törli a területre megjelölt állattartásra szolgáló építmények építésének tilalmát
2. módosítja a rendezési tervben a területen végezhető tevékenységek körét a tekintetben, hogy kiegészíti azt kereskedelmi és szolgáltatási tevékenység lehetőségével
3. támogatja a korábban kezdeményezett (a terület előtt húzódó telekhatár rendezéssel kapcsolatos) földcsere kérelmét társaságunknak.

Tisztelt Képviselő Testület!

Bízok benne hogy Önök átérzve Képviselővé választásuk felelősségét, most már részletesen ismerve a körülményeket, meg tudják győzni a Polgármester urat a peren kívüli megegyezés fontosságáról, és hogy ez, és csakis ez szolgálja a település érdekét!

Bízok abban is, hogy bele tudják képzelni magukat egy olyan helyzetbe is, amikor Önök vásárolnak valahol egy házhelytelket, amire később a helyi szabályozás megváltoztatása miatt nem tudnak házat építeni, akkor mit tennének és hogyan értékelnék a kialakult helyzetet.

Bízok abban a kollektív bölcsességben, amiért a települések testületi képviselőket választanak és nem egy személyre bízzák rá ügyeiknek képviseletét!

Eplény 2017 március 22

Tisztelettel:



Dr. Rigó Barnabás ügyvezető

Kofa-Piacmarket kft