



Város Polgármestere

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •

Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

Előterjesztés

Batorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlan kisajátítási ügyéről – Zárt

Tisztelt Képviselő-testület!

Batorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 118/2015. (VI. 25.) számú határozatával döntött a Batorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlan egy részének részének megvételéről, a tulajdonos a vételi ajánlatot nem fogadta el, ezért a Képviselő-testület 140/2015. (VII. 16.) számú határozatával döntött a kérdéses ingatlan részleges kisajátításáról.

A Képviselő-testület a részleges kisajátítással kapcsolatos határozatát kétszer módosítva (87/2016. (IV. 7.) számú határozat, 186/2016. (VIII. 23.) számú határozat), végül összesen 3961 m² területre tette meg a vételi ajánlatot, és annak eredménytelensége esetén indította meg a kisajátítási eljárást.

A Pest Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) a kisajátítási eljárást lefolytatta, azonban a kisajátítási kártalanítás összegét (7.218.122 forint), az ingatlan tulajdonosa (Fábiánné Pammer Katalin) nem fogadta el, és az összeg felülvizsgálatára keresetet indított.

A Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság jogerős ítéletében (mellékelve) a Kormányhivatal határozatát megváltoztatta, és kötelezte Batorbágy Város Önkormányzatát, hogy 41.681.878 forint többletkártalanítást fizessen meg.

Továbbá a Kormányhivatallal együtt 61.000 – 61.000 forintot a szakértői díjra szintén fizessen meg.

Az Önkormányzat és a Kormányhivatal a szakértői díjakat a bírósági döntésnek megfelelően átutalta.

A 41.681.878 forint többletkártalanítás összegére az Önkormányzat jogi képviselője a mellékelt felülvizsgálati kérelemben kérte a végrehajtás felfüggesztését.

Ez a felülvizsgálati kérelem a Kúria részére benyújtásra került.

Kérem, a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön a felülvizsgálati kérelemről, erősítse meg, vagy vonja vissza.

Batorbágy, 2019. augusztus 23.

Tarjáni István s.k.

Polgármester

Mellékletek:

1. Felülvizsgálati kérelem
2. Jogerős bírósági ítélet

Összeállította: dr. Szabó Ferenc aljegyző

„A” határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő - testületének

.../2019. (VIII. 27.) számú határozata

Biatorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlan kisajátítási ügyéről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- 1) a 2019. augusztus 9-én benyújtott felülvizsgálati kérelmet a Kúriához, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.27.324/2017/65. számú ítéletével szemben jóváhagyja,
- 2) kéri a felülvizsgálattal együtt az ítélet végrehajtásának felfüggesztését is.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Szervezési osztály

„B” határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő - testületének

.../2019. (VIII. 27.) számú határozata

Biatorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlan kisajátítási ügyéről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- 1) a 2019. augusztus 9-én benyújtott felülvizsgálati kérelmet a Kúriához, a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.27.324/2017/65. számú ítéletével szemben visszavonja,
- 2) a kisajátítás többletkártalanítás összegét, 41.681.878 forintot megfizeti, a költségvetés sora terhére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Szervezési osztály

Kúria

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság útján

Tisztelt Kúria!

Alulírott, Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A, Törzsszáma: 730084, Statisztikai számjele: 15730088-8411-321-13, adószám: 15730088-2-13, Képviseli: Tarjáni István polgármester) másodrendű alperes, Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd (Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3., telefon: +36 20 9 291 372, honlap: www.juhaszdr.hu, e-mail: drjuhasz@juhaszdr.hu) jogi képviselőnk útján a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a Dr. Szedlár Anna Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 15/C., eljáró ügyvéd: dr. Szedlár Anna) által képviselt Fábiánné Pammer Katalin (20401 Budaörs, Garibaldi utca 1.) felperesnek – a dr. Vannay- Skody Virág jogtanácsos által képviselt Pest Megyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház u. 7.) I. rendű, a dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda (1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV. 3., eljáró ügyvéd: dr. Juhász Andrea Julianna) által képviselt Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.) II. rendű alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat (PE/047/00026-13/2017.) bírósági felülvizsgálata iránti perében meghozott 12.K.27.324/2017/65. számú ítéletével szemben az alábbi

felülvizsgálati kérelmet

terjesztjük elő.

Kérjük a Tisztelt Kúriát, hogy **felülvizsgálni kért ítéletet megváltoztatni szíveskedjen**, akként,

- hogy az felperes kereseti kérelmét elutasítja.
vagy
- hogy az I. rendű alperes határozatát hatályon kívül a kártalanítás összegében és I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kérjük a Tisztelt Kúriát, hogy az I. rendű felperest marasztalja a II. rendű alperesi első és felülvizsgálati perköltségeink megfizetésére.

Kérjük a Tisztelt Kúriát, hogy a felülvizsgálni kért ítélet végrehajtását függessze fel, illetve azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjesztünk elő, azon belül kérjük a halasztó hatály elrendelését a felülvizsgálni kért határozat végrehajtása tekintetében 2017. évi I. törvény 50.§ és 52.§ szerint.

Jelen beadványunk érdemében:

I. A bíróság eljárása éa az ítélet jogszabálysértő voltával kapcsolatban

A bíróság megsértette az Alaptörvény XXVIII.cikk (1), továbbá a Régi Pp. 3.§ (2), 3.§ (6), 27.§, 28.§ 166.§(1), 177.§, 206.§, és a 221.§ rendelkezéseit, az Új Pp. 2.§ (2), 20.§, 24.§, 110.§ (2), 267.§, 268.§, 279.§ és 346.§ (4)-(5), valamint a 2017. évi I. tv. 157.§ (3) és 12.§ (2) rendelkezéseit.

1. Az első fokú bíróság teljes mértékben ignorálta a perben való II. fokú alperesi pozícióban általunk előadottakat.

A bíróság az II. rendű alperes több, részletes nyilatkozatot tett a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményével kapcsolatban.

Lásd. például: 2018.10.12-ei keltezésű, 2018.10.24-ei keltezésű és 2019.02.26-ai keltezésű II. rendű alperesi beadványok, valamint a tárgyalásokon szóban előadottak.

A II. rendű alperes valóban csatolt magánszakértői véleményt, amit a bíróság nem vett figyelembe.

Ugyanakkor a II. rendű alperes maga is tett nyilatkozatot, melyeket a bíróság elmulasztott értékelni. A II. rendű alperes saját maga tett nyilatkozatai nem minősülnek magán szakértői véleménynek még akkor sem, ha tartalmában összecsengenek azzal.

Ezeket a nyilatkozatokat a II. rendű alperes kifejezetten azzal a szándékkal IS tette meg, hogy azok, mint alperesi nyilatkozat a per során figyelembe vételre és értékelésre kerüljenek.

A II. rendű alperes saját nyilatkozatával is rámutatott arra, hogy Drotárcsik Edit szakértő szakvéleménye számos hibát tartalmaz. Ezért nem valós az az állítás az ítélet indokolásában, hogy a szakvélemény belső ellentmondásokról mentes és aggálytalan lenne.

(10. oldal 2. bekezdés).

2. A bíróság a II. rendű alperesi pozícióban becsatolt szakértői bizonyítékunkat nem vette figyelembe, és ezek ignorálását, mellőzését az ítéletben nem indokolta.
3. Az eljárás során a bíróság olyan szakértői véleményt fogadott el „belső ellentmondástól mentesnek és aggálytalanak”, és így olyan szakvéleményre alapozta az ítéletét, ami a közigazgatási eljárásban megállapított 7.218.122,-Ft összeggel szemben 48.900.000,-Ft összegben állapította meg a kártalanítási kötelezettséget. Azaz közel a 7-szeres mértékben kártalanítást állapított meg a közigazgatási eljárásban készült szintén független igazságügyi szakértői véleményben foglaltakhoz képest.

A bíróság nem tárta fel, hogy a két igazságügyi szakértő értékelése között miért van 7-szeres eltérés.

A bíróság eljárási cselekmények hiányában nem győződött meg arról, hogy valóban indokolt-e ez a mértékű eltérés.

A bíróság elmulasztotta a két szakértői vélemény szakértők általi összevetését, jól lehet akkor járt volna el helyesen, ha a szakértőket meghallgatja, vagy legalább nyilatkozattételre felhívja egymás szakvéleménye kapcsán és egyben a saját szakvéleményük kiegészítésére.

4. Az eljárás során a bíróság többször határidőn túl vagy egyáltalán nem kézbesítette a feleknek a peres iratokat.
5. Az ítéletet nem az arra hatáskörrel rendelkező bíróság hozta.

Az eljáró bíróságnak a per során a perre a hatásköre megszűnt.

A Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak a pert a 2017. évi I. törvény per során hatályos 157. § (3) és 12.§ (2) rendelkezései alapján a Fővárosi Törvényszékhez át

kellett volna tennie, mint a perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz, mivel abban I. rendű alperesként a Pest Megyei Kormányhivatal az érintett.

II. Az felülvizgálni kért ítélet végrehajtásának felfüggesztésére, illetve az azonnali jogvédelemre vonatkozóan

A II. rendű alperes a fizetésre kötelezett fél. A II. rendű alperes települési önkormányzat, melynek a 41.681.878 Ft összegű többletkártalanítás megfizetése súlyos anyagi terhet jelentene, az veszélyeztetné, más, az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását, úgy, mint például a közbiztonsági, közegészségi, szociális feladatok ellátását.

Hivatkozunk arra, hogy a végrehajtás felfüggesztésének jogszabályban foglalt akadályai nem állnak fenn.

Hivatkozunk arra, hogy a II. rendű alperesi fizetésre kötelezett települési önkormányzat.

Hivatkozunk arra, hogy a II. rendű alperesi önkormányzat közérdekű feladatot ellátó szerv, közszolgáltatást végez.

Biatorbágy Város Önkormányzatának költségvetési rendelkezésében foglalt kiadási oldalon a felülvizgálni kért ítéletben megállapított kártalanítás nem szerepel, a bevételi oldalon erre nincs fedezet.

A költségvetés Bitorbágy lakosságának érdekeit szolgáló, az önkormányzati kötelező feladatok ellátására biztosít fedezetet.

Az Önkormányzati törvényben foglalt feladatok ellátását a törvény kötelezően írja elő a felperesi önkormányzat számára.

Ezen feladatok ellátás olyan közérdek, mely előbbre valóbb, mint a mihamarabbi végrehajtáshoz fűződő fiskális érdekek.

A felülvizgálni kért ítélet végrehajtása ezen közfeladatok elől vonná el a közpénzt, és tenné lehetetlenné a közfeladatok ellátását.

A végrehajtás felfüggesztéséhez a fentiek alapján tehát olyan közérdek fűződik, mely jogszabályi rendelkezés okán, mindennemű külön hivatkozás, bizonyíték, mérleg és egyéb pénzügyi kimutatás ismeret nélkül is megállapítható.

III. Perköltséggel kapcsolatban

Kérjük a felperes marasztalását a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtti eljárásban és a Kúria előtti eljárásban felmerült perköltségeinkben.

Budapest, 2019. augusztus 09.

Biatorbágy Város Önkormányzata

II. rendű alperes
Jogi képviselő:



Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
ügyvéd, közgazdász



Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.



BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 13606. 2019 JUL 23.
Iktatás ideje: 07. 26
Iktatószám: Mo/1528-1/2019
Ügyintéző:

Alósnig

A Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a Dr. Szedlár Anna Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 15/C., eljáró ügyvéd: dr. Szedlár Anna) által képviselt **Fábiánné Pammer Katalin** (20401 Budaörs, Garibaldi utca 1.) felperesnek – a dr. Vannay-Skody Virág jogtanácsos által képviselt **Pest Megyei Kormányhivatal** (1052 Budapest, Városház u. 7.) **I. rendű**, a dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda (1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV. 3., eljáró ügyvéd: dr. Juhász Andrea Julianna) által képviselt **Biatorbágy Város Önkormányzata** (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.) **II. rendű** alperesek ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat (PE/047/00026-13/2017.) bírósági felülvizsgálata iránti perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T:

A bíróság a PE/047/00026-13/2017. számú határozatot megváltoztatja és a kártalanítás összegét 48.900.000 (negyvennyolcmillió-kilencszázezer) forintra felemeli, azaz kötelezi II. rendű alperest, hogy az ítélet kézhezvételétől számított 30 napon belül 41.681.878 (negyvenegymillió-hatszáznyolcvanegyezer-nyolcszázhetvennyolc) forint többletkártalanítást fizessen meg felperesnek.

ATVÉTEL

2019. 07. 16.

A le nem rótt eljárási illeték az állam terhén marad.

Kötelezi a bíróság az I. és II. rendű alpereseket, hogy az ítélet kézhezvételétől számított 15 napon belül fizessenek meg 61.000-61.000 (hatvanegyezer-hatvanegyezer) forintot – a felperes által előlegezett szakértői díjból - a felperesnek.

A bíróság megállapítja, hogy a felek a perben felmerült perköltségüket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS

A bíróság a felperes keresete, I. rendű és II. rendű alperesek nyilatkozata, a csatolt közigazgatási iratok, a kirendelt igazságügyi szakértői szakvélemények, valamint a tárgyaláson előadottak alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Alperes a PE/047/00026-13/2017. számú határozatával II. rendű alperes a helyi építési szabályzatban meghatározott terület- és településrendezés – Sportcsarnok építése - célból történő kisajátítási kérelmének helyt adott, s a Biatorbágy, 8800/3 helyrajzi szám alatti 2 ha 5082 m² alapterületű, rét művelési ágban nyilvántartott, 1/1 arányban felperes tulajdonát képező ingatlanból 3961 m² a II. rendű alperes javára kisajátított. Elrendelte Biatorbágy,

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

8800/3 helyrajzi szám alatti 2 ha 5082 m² alapterületű, rét művelési ágban nyilvántartott ingatlanok a 8800/4 és 8800/5 helyrajzi szám alatt felvételre kerülő ingatlanokra történő megosztását azzal, hogy az Elmű Hálózati Kft. vezetőjogát mindkét ingatlanon fenntartotta 958 m² és 433 m² területére.

A megosztás eredményeként a visszamaradó 8800/5 helyrajzi szám alatti ingatlan alapterülete 2 ha 1121 m², a kisajátított 8800/4 helyrajzi szám alatti ingatlan alapterülete 3961 m² lett. Egyidejűleg kötelezte II. rendű alperest, hogy a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül kisajátítási kártalanításként felperesnek, mint 1/1 arányú tulajdonosnak 7.218.122 Ft-ot fizessen meg, valamint a felperes új szakvélemény elkészítése iránti kérelmét, elutasította.

A felperes az alperesi határozat teljes felülvizsgálatára keresetet terjesztett elő. Keresetében elsődlegesen kérte megállapítani, hogy I. rendű alperes határozata jogszabálysértő és kérte kártalanítás összegében megváltoztatni úgy, hogy a felperesnek járó kártalanítási összeget a perben kirendelendő szakértő által megállapított összeg szerint emelje meg és kötelezze II. rendű alperest annak megfizetésére. Másodlagosan kérte, hogy ha a bíróság I. rendű alperes határozatát annak jogszabálysértő volta miatt nem változtatja meg, akkor azt helyezze azt hatályon kívül a kártalanítás összegében és I. rendű alperest kötelezze új eljárás lefolytatására. Felperes perköltség igényt bejelentett és kérte a tárgyalás megtartását.

Keresetének indokolásában előadta, hogy a határozatban szereplő kártalanítási összeg jogszabálysértő, mert a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 1. § (1) bekezdésébe, 9. § (3) bekezdésébe és a 19. § (1) bekezdésébe ütközik. Álláspontja szerint a szakértő a kisajátítási eljárás alapján nem a valós értéket határozta meg, nem vette figyelembe a jövedelmezőséget, valamint a visszamaradt ingatlan értékének csökkenését. Úgy értékelte, hogy az alperes nem tett eleget a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályiról szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 50. §-ban foglalt tényfeltárási kötelezettségének és vitatta a szakértő szakvéleményét a Ket. 59. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, és amely alapján a szakértő szakvélemény kiegészítését hiába kérte. Vitatta a szakvélemény több pontját, úgymint 7. oldal 1. bekezdésében foglaltakat az ingatlan útszabályozással érintettségének és az adásvételének időpont pontatlansága miatt, a 7. oldal hatodik és hetedik bekezdésében szereplő téves adatokat, amelyek kihatottak az ingatlan beépíthetőségét szintterület vonatkozásában és annak nagymértékű értékcsökkentő tényezője tekintetében, a 8. oldalon az összehasonlításként feltüntetett ingatlanok nettó árban szerepelnek, ám a kártalanítás összege általános forgalmi adóval terhelt, valamint nem felelnek meg a környéken szokásos adásvételi szerződésben meghatározott áraknak. E körben előadta, hogy az ingatlan K-Sp-4 besorolású, amelyek a Lke besorolású vagy VT övezetbe hasonló, azonban a szakvéleményben az összehasonlító árak Gksz besorolás alá esnek. A felperes 2015-2016. évben 56 adásvételi szerződés ismeretében számításai szerint az ingatlanok forgalmi értéke 1 m²-re vetítve 22.860-26.670 Ft között van, amelyek magasabbak, mint a szakvéleményben foglaltak.

A felperes nem értett egyet a szakvélemény 9. oldalán szereplő számítási módszerrel a kisajátítást megelőző és visszamaradó állapot megjelöléssel, az alkalmazott korrekcióval a kivonás és az övezeti besorolás tekintetében. A felperes nem fogadta el a szakértői vélemény 10. oldalán levezetett számítást, amely a kártalanítás összegét a kivonással állapítja meg. Álláspontja szerint a szakértőnek meg kell állapítania először az kisajátított ingatlan ellenértékét, amely a kisajátítandó 3961 m² terület és a fajlagos forgalmi érték összege egy m²-re vetítve, majd másodszor a kisajátítással érintett visszamaradó ingatlan hasznosításával kapcsolatosan értékcsökkentés összegét. A felperes több eseti döntésre való hivatkozással bizonyítási indítványt is előterjesztett, és a kártalanítás összegének megállapítására-

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kérte. Az ingatlan összehasonlítási árak és a kártalanítás összegének kiszámítási körében hivatkozott 16/2011. KK véleményben foglaltakra.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a felperesi kereset elutasítását kérte változatlanul fenntartva a határozatában foglaltakat. Előadta, hogy a felperes keresete nem megalapozott, jogszabálysértés nem valósult meg, továbbá a határozatát az eljárás során kirendelt szakértő véleményében foglaltakra alapozva hozta meg. A szakértő a szakvéleményének elkészítése során a jogszabályi előírásoknak és a kirendelő végzésben foglaltaknak megfelelően járt el, részletesen és alaposan kidolgozott szakvéleményében ellenőrizhető módon adott számot azon szempontokról, amelyeket a szakvélemény elkészítése során figyelembe vett. Hangsúlyozta, hogy a szakvéleményt továbbra is megalapozottnak tartja, és a vitatott összehasonlító árak tekintetében elmondta, hogy a szakértői anyagban a NAV által közölt adatokról van szó, amely adatok a szakértőtől függetlenek. Idézte a felperes kifogására bekért szakértői véleményt, mely szerint a K-Sp-4 jelű övezetben lévő, út szabályozással nem érintett, beépítésre alkalmas földterület fajlagos értéke egy m²-re vetítve 5.476 Ft. Levezette a fajlagos értékből az útsabályozással érintett ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásához figyelembe veendő korrekciók a kisajátításra kerülő ingatlanrész övezetei besorolásából és rendeltetéséből adódóan kevésbé forgalomképes, mint a beépítésre alkalmas ingatlanrész (- 50 %), a kisajátításra kerülő ingatlanrész 24.19 %-a vezetékJoggal terhelt, amely 30 %-os értékcsökkenés mellett -7 %-ot jelent ($24,19\% \times 0,3 = 7,26\%$) jelent, a kisajátításra kerülő ingatlan felszínének alakja szabálytalan és felszíne rendkívül egyenetlen (-10 %), ezek miatt a korrekció összesen: -67 % .

A NAV-tól kapott adatok alapján az ingatlan fajlagos értéke 5.764 Ft. Ennek alapján a teljes, 8800/3 helyrajzi számú ingatlan földterület forgalmi értékét a kisajátítás előtt korrigált fajlagos értéként – 15 % korrekcióval 4.899 Ft/ m², így a 25.082 m²-re összesen 122.876.718 Ft-ban állapította meg. A visszamaradó 8800/5 számú ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értéke korrigált fajlagos értéke -5 % korrekcióval 5.476, így visszamaradó terület 21.121 m²-re vetítve összesen 115.658.596 Ft. A két összeg különbözete a kisajátításra kerülő 8800/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke. Kiemelte, hogy a bizonyítási eljárás lefolytatására vonatkozó kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a lefolytatott eljárás eredményeként megállapított kártalanítási összeg álláspontja szerint helytálló és megalapozott. Álláspontja szerint felperes keresete nem tartalmaz olyan új, érdemi információt, amelyet a döntése meghozatalánál nem vett figyelembe, vagy amely a döntése megváltoztatását tenné szükségessé. Perköltség igényt bejelentett, valamint a tárgyalás távollétében való megtartását.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a felperesi kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint a kereset mind ténybeli, mind jogi hivatkozásában megalapozatlan és téves. Az ügy érdemében úgy nyilatkozott, hogy a felülvizsgálni kért határozat és annak meghozatali eljárása teljes mértékben megfelel a jogszabályi előírásoknak.

A perben mindkét fél részéről magánszakértők és a bíróság által kirendelt szakértő adtak szakvéleményt. Először a felperes becsatolt be 7. sorszám alatt egy magánszakértői véleményt - is, amelyben a kisajátított ingatlanrész értékének kerekített értéke 69.420.000 Ft összegben jelölte meg, további kárként a visszamaradó telek fajlagos értékvesztését 53.130.000 Ft-ban jelölte meg.

A bíróság felkérte Drotácsik Edit igazságügyi szakértőt, akinek az alábbi feladatai voltak, miután áttanulmányozta a peres iratokat és helyszíni szemlét tartott:

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

3. Mennyi volt a 8800/3. helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke a kisajátítás előtt?

Az ingatlan területe: 2 ha 5082 m². Az értékének a meghatározásakor a szakértő a hatályos rendelkezéseknek megfelelően figyelembe vette, hogy a településen lévő, kisajátítás előtt rét művelési ágban nyilvántartott, a kisajátítást követően a kisajátított, kivett közterület művelési ágú és a visszamaradó rét művelési ágú ingatlan forgalmi értékének meghatározása, amely forgalmi értékek alapján a kártalanítás mértéke meghatározható. A szakértői értékelés a piaci összehasonlítható adatok elemzésén alapult, az EVS 2016 (Európai Értékbecslési Szabványok) előírásainak figyelembevételével került megállapításra, a TEGOVA (Állóeszközök Értékelők Európai Csoportja) piaci érték definíciója alapján, valamint az ingatlanok forgalmi értéke meghatározásának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszere a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertanielveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet 1. számú melléklete alapján. Az értékelés időpontjának a kisajátítási határozat jogerőre emelkedés napját vette, azaz 2017. március 3.

A 10 ingatlanadtból mindegyike Biatorbágy településen 2017. évben értékesített, belterületi, beépítetlen telekingatlanra vonatkozott, mivel az illetékhivatali összehasonlító adatok között a perbelihez hasonló, nagy telekterületű termőföld ingatlanra vonatkozó adat nem volt. Mindegyik ingatlan Lke, kertvárosias lakóterület övezetben helyezkedett el, és így belterületi, lakóterületi beépítetlen telek összehasonlító ingatlanadat átlagára: 22.325 Ft/ m².

Értéknövelő tényezőnek - + 10 % - az ingatlan helyi jelentőségű védett természeti terület közvetlen közelében elhelyezkedést vette alapul, mivel beépítésre nem szánt zöldterület, erdőterület helyezkedik el. Ugyanakkor értékcsökkentő - - 60 % - tényezőnek a következők számítottak:

- - 10 % : a feltűnően nagy alapterület miatt,
- - 35 %: az ingatlanon az 1 darab tulajdonos lakó rendeltetési egységen felül további lakások nem építhetők.
- - 10 %: az ingatlan a Szabályozási Terv útszabályozással érintett
- - 5 %: az ingatlan egy része a Szabályozási Terv szerint helyi jelentőségű védett természeti terület védőtávolsága.

Ebből következik, hogy az értékmódosító tényezők - -50% - miatt az értéket befolyásoló korrekciós tényezővel számított fajlagos m² ár: 22.325 Ft/ m² x 0,50 = 11.162,- Ft/ m²

Ebből adódóan a 8800/3. helyrajzi számú ingatlan 2017. évi forgalmi értéke:

25.082 m² x 11.162,- Ft/ m² = 279.965.284 Ft, amely kerekítve: 280.000.000 Ft, amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

4. Állapítsa meg a visszamaradó 8800/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét:

Az ingatlan területe: 2 ha 1121 m². Az értékének a meghatározásakor a szakértő alapul vette a 8800/3. hrsz alatti terület forgalmi m² árát: 11.162 Ft.

Értéknövelő tényezőként + 3 %-ot vett figyelembe a Forrás utca folytatásaként kiépítendő új út miatt, mert így az ingatlan jobban megközelíthető, azonban értékcsökkentőtényezőnek - 2 %-ban ugyanazon alapon, hogy a Forrás utca folytatásaként a kialakuló forgalom miatt kedvezőtlen hatások is érik az ingatlant, valamint - 3 %-ban vette figyelembe a kisajátítást

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

megelőző állapothoz képest a terepszint feletti és alatti beépítettség mértéke 15,7 %-kal csökken.

Ebből következik, hogy az értékmódosító tényezők -2% - miatt az értéket befolyásoló korrekciós tényezővel számított fajlagos m² ár: 11.162 Ft/ m² x 0,98 = 10.939 Ft/ m²

Ebből adódóan a 8800/5. helyrajzi számú ingatlan 2017. évi forgalmi értéke:
21.121 m² x 10.939 Ft/ m² = 231.042.619 Ft, amely kerekítve: 231.000.000 Ft, amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

5. Állapítsa meg a kisajátításra kerülő 8800/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét.

Az ingatlan területe: 3961 m². Az értékének a meghatározásakor a szakértő alapul vette a 8800/3. hrsz alatti terület forgalmi m² árát: 11.162,- Ft és azon nem is módosított, indokolva azzal, hogy a kisajátítást megelőzően annak a területnek része, egy egységét képezte és annak az értéke is azonos, függetlenül attól, hogy a Szabályozási Tervnek megfelelően közúti közlekedés területe lesz.

3961 m² x 11.162 Ft/ m² = 44.212.682 Ft, amely kerekítve: 44.200.000 Ft, amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

6. Állapítsa meg a kártalanítás mértékét.

A kártalanítás mértéke a kisajátítással érintett, Biatorbágy 8800/4. hrsz alatti ingatlan 2017. március 03-n fennálló forgalmi értéke, valamint a kisajátítás után visszamaradó, Biatorbágy 8800/5. hrsz. ingatlan értékváltozásának összege.

A 8800/5. helyrajzi számú ingatlan értékmódosító tényezője – 2 %, azaz 21.121 m² x 11.162 Ft/ m² x 0,02 = 4.715.052 Ft, amely kerekítve: 4.700.000 Ft, amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A fentiek alapján a kártalanítás mértéke:

44.200.000 Ft + 4.700.000 Ft = 48.900.000 Ft, amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

7. Nyilatkozzon a szakértő, hogy a visszamaradó ingatlanrész esetében az értékcsökkenés megállapítható-e és ha igen, milyen összegben.

A 8800/5. helyrajzi számú ingatlan értékmódosító tényezője – 2 %, azaz az értékcsökkenés 21.121 m² x 11.162 Ft/ m² x 0,02 = 4.715.052 Ft, amely kerekítve: 4.700.000 Ft, amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

8. Kérte a bíróság a 7. sorszámú beadvány 3. pontjában feltett kérdésekre válaszolni, továbbá magánszakértői véleményre nyilatkozzon, hogy az abban foglaltakkal egyetért-e, és ha nem, miért nem?

A szakértőnek feladata volt, hogy válaszoljon a helyszíni szemlén feltett kérdésekre, valamint minden olyan kérdésre, amelyet szakértőként az ügy érdemi elbírálása szempontjából szakmailag szükségesnek lát.

Erre vonatkozóan az II. alperes Diczkó János ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő ingatlan értékbecslőt kért fel, akinek a feladata az ingatlanértékelés Biatorbágy 8800/4. hrsz.-ú telek kisajátítási, kártérítési összegének megállapításához készült egyes értékbecslések

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

felülvizsgálata volt a Huszár Albert igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített és Drotárcsik Edit igazságügyi szakértő által készített szakvéleményekre.

Úgy ítélte meg, hogy mindkét szakértő a saját munkája elkészítésénél alapvetően a szakma szabályai szerint járt el, számszaki hibát nem talált két szakértő által megállapított, a kisajátított ingatlan kártalanítási értékére vonatkozó számításokban. Huszár Albert szakértő úr 7.218.122 Ft, a visszamaradó telek értékcsökkenése miatt + 0 Ft kártalanítást állapított meg. Drotárcsik Edit szakértő 44.200.000 Ft + a visszamaradó telek értékcsökkenése miatt 4.700.000,-Ft, összesen 48.900.000 Ft kártalanítást határozott meg. Megállapította, hogy a két érték között lényeges eltérés van, amelynek mértéke közel 700 %.

Az eltérés oka egyrészt az, hogy a szakértők a piaci összehasonlító érték meghatározásakor eltérő típusú összehasonlító adatokat használtak, másrészt eltérő módon ítélték meg a visszamaradó telek esetleges értékcsökkenését, már kiindulási alapból vezették le. Álláspontja szerint, hogy a településen nem álltak rendelkezésre K-Sp-4 övezeti telkek adásvételére vonatkozó összehasonlító adatok, a szakmai szabályok szerint ebben az esetben a hozzá legközelebb álló övezet adatait kell alkalmazni, amely az I. rendű alperes által kirendelt Huszár Albert szakértő a vizsgált telket GkSz, azaz a gazdasági – kereskedelmi rendeltetésű területhez vélte hasonlónak, addig a bíróság által kirendelt szakértő lakó rendeltetésű területek összehasonlító adatait használta az érték megállapításához.

Álláspontja szerint a két övezet között lényeges különbség van felhasználásban, építési költségben és jövedelmezőségben is. Míg a GkSz terület nagyobb tömegek kiszolgáltatását, szórakoztatását célozza, addig a lakórendeltetés a családok intim együttlétét, pihenését szolgálja. Jelen esetben egyértelműen a GkSz övezet áll közelebb a K-Sp-4 övezetnek és nem az Lke övezet. Ennek megfelelően a Huszár Albert igazságügyi szakértő által elkészített szakvéleményben meghatározott értéket támogatta, amely teljes egészében a II. rendű alperes álláspontja is.

A felek erre vonatkozó valamennyi észrevételeit a kirendelt igazságügyi szakértő megválaszolta, és végig fenntartotta a szakértői véleményében foglaltakat.

A felperes keresete az alábbiak szerint részben alapos.

Jelen per közigazgatási per, melyben a bíróságnak annak vizsgálatára van felhatalmazása, hogy a keresetben meghatározott körben az alperes a határozatának meghozatala során betartotta-e az irányadó anyagi és eljárási jogszabályokat. Ezek alapján a bíróság a határozatok jogszerűségét vizsgálja a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 339. §-a értelmében a jogszabálysértő közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezi, és szükség esetén a közigazgatási határozatot hozó szervet új eljárásra kötelezi, illetve jogszabályi felhatalmazás alapján a határozat megváltoztatására is sor kerülhet.

A közigazgatási határozatok felülvizsgálata elsődlegesen tehát arra irányul, hogy a keresettel támadott határozat érdemben megfelel-e a kibocsátás alapjául szolgáló anyagi és érdemi döntésre kiható eljárási jogszabály rendelkezéseinek.

A per tárgyát I. rendű alperes határozatának törvényességi felülvizsgálata képezte, a Pp. XX. fejezete szerinti közigazgatási per keretében. A Pp. 339/A.§ szerint a bíróság a közigazgatási határozatot jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a meghozatalakor hatályban volt jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálja felül.

Perbeli ügyben a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) ide vonatkozó rendelkezései az irányadó.

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

A Kstv. 1. § (1) bekezdése rögzíti, hogy kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett. A 2. § kimondja, hogy ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:

2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:

c) terület- és településrendezés;

3. § (1) bekezdése értelmében kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy – külön törvény alapján – a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel – törvényben meghatározott esetben csere – útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

4. § (1) A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:

c) a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban vagy az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna;

6. § (2) bekezdése szerint az ingatlannak egy része is kisajátítható (részleges kisajátítás).

9.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy a kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével – teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. (3)

A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,

b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét

kell figyelembe venni.

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

19. §) A kisajátítással kapcsolatos értékvesztést meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen

a) mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét;

b) erdő esetében a lábon álló faállomány értékét;

c) az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését.

(2) A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

36. § (1) bekezdése értelmében a kisajátítást elrendelő határozat jogerőre emelkedésével az ingatlan tulajdonjogát az állam, illetve a helyi önkormányzat szerzi meg. A (3) bekezdés szerint a (2) bekezdésben nem szereplő esetekben az állami, illetve önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szerv a kisajátítás alapján az állam, illetve a helyi önkormányzat tulajdonába került ingatlant – a kisajátítási eljárásban a kisajátítás kérő harmadik személy által megfizetett kártalanításra tekintettel – versenyeztetés és ellenszolgáltatás nélkül, külön törvény rendelkezései szerint adja a kisajátítást kérő harmadik személy tulajdonába, vagyonkezelésébe vagy használatába.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 23. § (1) bekezdése alapján az ingatlan területét méterrendszerben (hektár, négyzetméter) kell nyilvántartani.

(2) A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet - a rendszeres földhasznosítási módra tekintettel, a természetbeni állapotnak megfelelően - szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület művelési ágban, illetve halastóként kell nyilvántartani. Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló földet.

(3) A település belterületének 1 ha-t még nem haladó földrészletét - a fő hasznosítási módra tekintet nélkül - művelés alól kivett területként kell nyilvántartani.

(4) A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló vagy arra alkalmas, illetőleg alkalmassá tett föld minőségét osztályba sorozással - a természetbeni állapotnak megfelelően - kell megállapítani. A föld minőségeként a minőségi osztályt és az annak megfelelő kataszteri tiszta jövedelmet kell feltüntetni.

91. § (7) bekezdés értelmében ahol más jogszabály gyep művelési ág megnevezést használ, ott e törvény hatálybalépésétől kezdődően rét, legelő művelési ág megnevezést kell használni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 26. §-a szerint a településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára.

27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(10) A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Biatorbágy Város Önkormányzatának a Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2016. (VII.15) önkormányzati rendelet 45 § (2) bekezdése szerint:

A K-Sp jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) sportpályák, sportcsarnok
- b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
- c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, sétaút, stb.
- d) vendéglátó épület,
- e) a terület fenntartásához szükséges épület,
- f) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületen belül
- g) nyilvános illemhelyek,
- h) parkolók.

(3) A K-Sp jelű építési övezetekben:

- a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;
- b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- c) építési telken elhelyezhető több épület;
- d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatárolómelléképítmény, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek

(7) A K-SP4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:

- a) elsősorban lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
- b) a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,
- c) az a)-b) pontokban felsorolt funkciókat kiszolgáló építmény,
- d) trágyatároló, komposztáló melléképítmény.
- e) az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

16/2011. KK vélemény kimondja főszabályként, hogy az ingatlan kisajátításáért járó kártalanítás összegének megállapításakor az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe [Ktv. 9. § (3) bekezdés a) pont].

A bíróság az I. rendű alperesi eljárással kapcsolatban az alábbiakat rögzíti:

I. rendű alperes a bizonyítási eljárást lefolytatva, általa kirendelt Huszár Albert szakértő szakvéleményét elfogadva a következőket állapította meg: a perbeli ingatlan a Biatorbágy, 8800/3 helyrajzi szám alatti 2 ha 5082 m² alapterületű, rét művelési ágba nyilvántartott, ezért

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

a szakvéleményben összehasonlításra felhozott, ugyanazon településeken fekvő ingatlanokra vonatkozó adatokat összehasonlításra alkalmasnak, az alkalmazott korrekciós tényezőt megalapozottnak találta. Mindezek alapján az ingatlan fajlagos értékét 5.476 Ft/m²-ben, a kérelmezett ingatlan kisajátítással érintett területének forgalmi értékét 7.218.122 Ft-ban állapította meg. A felperes 2017. január 10. napján átvett szakvélemény figyelembevételére vonatkozó, 2017. január 17. napján kelt beadványában foglalt új szakvélemény elkészítésére vonatkozó kérelmet elutasította.

A bíróság ítélezése alapjául Drotárcsik Edit igazságügyi szakértő aggálytalan, belső ellentmondásoktól mentes szakvéleményét fogadta el, azaz az alapszakvéleményét, a tárgyaláson előadottakat, valamint a tárgyalást követően peres felek által tett észrevételekre készített írásbeli nyilatkozata alapján.

A felperes és a II. rendű alperes által megbízott szakértők véleményét a bíróság a per anyagává nem tette, a bizonyítékok közül kizárta, figyelemmel arra, hogy mérlegeléssel az ítélet hozatalát ezek a szakvélemények nem alapozhatják meg.

Kiemeli a bíróság, hogy nem jelen per tárgya, kisajátítást követő események, így a Sportcsarnok felépítése utáni telek esetleges felhasználása. Megjegyzi itt a bíróság, hogy ezt sem a közigazgatási szakban, sem pedig a bírói szakban kirendelt igazságügyi szakértő, nem értékelte értéknövelő tényezőként. Ezzel kapcsolatban rögzíti a bíróság, hogy a közigazgatási hatóság feladat és hatáskörét a Kstv. határozza meg. A Kstv. azonban nem rendelkezik arról, hogy a kisajátítási eljárás keretében a közigazgatási hatóságnak kötelezettséget kellene vállalnia a kisajátítandó, illetve visszamaradó ingatlan tulajdonosával szemben valamelyik kérdésben.

Mindezekre tekintettel a bíróság – utalással a Pp. 206.§ (1) bekezdésére – a rendelkező rész szerint határozott, azaz az I. rendű alperes határozatát megváltoztatta akként, hogy a kártalanítás összegét 48.900.000 Ft-ra felemelte, valamint kötelezte II. rendű alperest 41.681.878 Ft többletkártalanítás megfizetésére.

A felperes a bíróságtól a kereseti kérelmében a perben kirendelendő szakértő által megállapított összeg, mint többletkártalanítás és járuléki megfizetésére kérte kötelezni a II. rendű alperest. A felperes a per folyamán kamatot kért. A bíróság kitér arra, bíróság elsődleges feladata a felperes keresetének a meghatározása és a kereset elbírálása, valamint annak meghatározása, hogy melyek kerültek határidőben előterjesztésre és mi minősül a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 335/A. § (1) bekezdése szerinti tiltott keresetváltoztatásnak.

335/A. § (1) A felperes a keresetét legkésőbb az első tárgyaláson változtathatja meg. A keresetet azonban a közigazgatási határozatnak a keresetlevéllel nem támadott önálló - a határozat egyéb rendelkezéseitől egyértelműen elkülöníthető - rendelkezésére csak perindításra nyitva álló határidőn belül lehet kiterjeszteni.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés nem zárja ki, hogy a fél a keresetét felemelhesse vagy leszállíthassa, illetőleg az eredetileg nem követelt járulékokra vagy a követeléseknek, illetőleg járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszthesse.

Mivel a járulék az nem kamatkövetelés, így a bíróság érdemben kamatköveteléssel a Pp. 335/A. §-a alapján nem foglalkozott.

Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
12.K.27.324/2017/65.

A bíróság megállapította, hogy alperesek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesülnek, ezért az eljárási illetéket a Magyar Állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13-14.§ alapján.

A bíróság a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján – figyelemmel a Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium kisajátítási joggyakorlat elemző csoportja 2014.El.II.F.1/7. számú összefoglaló véleményében foglaltakra is – megállapította, hogy a felperes közel 50 %-ban pernyertes lett, ezért úgy határozott, hogy mindegyik fél maga köteles viselni a saját költségét, továbbá ugyanerre tekintettel kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy az előlegezett szakértői díj 5 0%-át fizessék meg a felperes részére, figyelemmel arra, hogy a perben a szakértői díjat felperes előlegezte.

Az ítélet elleni fellebbezés jogát a Pp. 340. §-a zárja ki.

Budapest, 2019. július 2.

dr. Cseicsner Éva s.k.
bíró

