



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

**Tisztelt Tarjáni István Polgármester!**  
**Tisztelt Dr. Kovács András Jegyző!**

Az alábbiak szerinti rövid összefoglalóval tájékoztatom Önöket a - 11.G.21.201/2016. számú ügyben készített összefoglalónak megfelelően az alábbi 3 folyamatban lévő ügyről:

- 23.P.21.007/2016.

- 7.K.27.782/2014.

-12.P.22.447/2016.

### **23.P.21.007/2016.**

Ügy rövid megnevezése: Vitkóczi Terézia kártérítés iránt indított pere (23.P.21.007/2016)

Peres felek:

Felperes: Vitkóczi Terézia

Alperes: Biatorbágy Város Önkormányzata

Ügy/eddig történetek rövid leírása:

Perre okot adó körülmény és időpontja: a felperes ingatlanához engedély nélkül épített téliker fennmaradási engedély benyújtására kötelezés 2007. február, majd lebontására való kötelezés, 2007. december 21.

Felperesi kereset: alperes marasztalása jogfenntartással 1.100.00 Ft és annak kamata megfizetése és a perköltségekben való marasztalása

Alperesi ellenkérelem: a kereset elutasítása és a felperes perköltségekben marasztalása.

Eddigi események:

Szily K. u. 15. fszt.2. társasházi felperesi lakáshoz télikert került megépítésre, úgy, hogy az az építési engedélyezési terveken nem szerepelt. A használatbavételi engedély megadásakor a télikert még nem állt az engedélyező hatóság iratai szerint. A felelős műszaki vezető korabeli nyilatkozata szerint az épület az engedélynek megfelelően került megépítésre. Az épület használatbavételi engedélyt kapott 2006. november 29-én. Az építető a Xativa Kft. volt, a felperes a 2006.07.24-én kötött adásvételi szerződés alapján csak a használatba vételi engedély jogerőre emelkedése után szerzett tulajdont.

A felperes állítása és az iratok szerint is szerint ő adott megbízást a télikert kivitelezésére, de az már a használati engedély megadásakor állt. A perben az eddig lefolytatott tanú bizonyítás (Berényi Ildikó) ennek ellentmond. A felelős műszaki vezető nem jelent meg tanúként az idézés ellenére. Újra idézték.

A felperes fotókkal kíván bizonyítani, melynek hitelességét mi vitatjuk.

A felperes a jelen polgári pert megelőzően a közigazgatási jogorvoslatot kimerítette, és a jelen per egy FMH kibocsátása után indult, mert arra az alperes ellentmondással élt.

A közigazgatási eljárás érdekessége, hogy az már az első fokon is jelentős részben a budaörsi építéshatóság előtt zajlott. Az alperes jelezte, hogy ennek okán is nincs perbeli legitimációja, a pert nem ellene kellett volna megindítani.

A felperes a kára miben létét a közigazgatási eljárásban és anank kapcsán felmerült költségeiben jelölte meg.



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

Az alperes vélemény szerint a jogérvényesítési (közigazgatási eljárási) költségeket megtérítésére az alperes nem kötelezhető.

Ügy jelenlegi állása: I. fokú eljárás

Megjegyzés: folytatólagos tárgyalás 2017. december 06-ra kitűzve, ítélet várható

### **7.K.27.782/2014**

Ügy rövid megnevezése: PROMIX Property Ingatlanfejlesztő Kft. közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított pere (7.K.27.782/2014)

Peres felek:

Felperes: Promix Property Kft. I. rendű felperes, Biatorbágy Város Önkormányzata II. rendű felperes

Alperes: Pest Megyei Kormányhivatal

Ügy/eddig történetek rövid leírása:

Perre okot adó körülmény és időpontja: 2007. május 10-én hatályba lépő HÉSz módosítás

I.rendű felperesi (Promix Kft.) kereset: az alperes (Pest Megyei Kormányhivatal)határozatának megváltoztatása II. rendű alperes (Önkormányzat) többletkártalanítás megfizetésére kötelezése / vagy az alperes határozatának hatályon kívül helyezése és új eljárásra utasítása

II.rendű felperesi (Önkormányzat) kereset: az alperes (Pest Megyei Kormányhivatal)határozatának megváltoztatása akként, hogy a kártalanítás összegét 0,-Ft összegben / vagy az alperes határozatának hatályon kívül helyezése és új eljárásra utasítása, vesztés felek perköltségeiben marasztalása/ határozat végrehajtásának felfüggesztése

Alperesi ellenkérelem: a kereset elutasítása, perköltségben marasztalás

Eddigi események:

A PROMIX Kft. által Biatorbágy Város Önkormányzatával szemben Biatorbágy 8324/28. és 8743/1. hrsz.-ú ingatlanokat érintően indított kártalanítási eljárás közigazgatási szakaszát a Pest Megyei Kormányhivatal Főigazgatójának PEB/040/824-8/2014. számú határozata zárta le.

A határozat a PROMIX Kft. kérelmének akként adott helyt, hogy a PROMIX Kft. részére megállapított bruttó 29.250.583,-Ft kártalanítást és annak 2007. május 10-étől a kifizetésig járó késedelmi kamatát.

A határozat ellen mind a Promix Kft., mint az Önkormányzat keresetet nyújtott be. Az eljárás során a vita alapját a kártalanítás összeg képezi. Azt kell vizsgálni, hogy az ingatlanok értéke hogyan változott 2007. május 09. és 2007. május 10. között a HÉSz módosítása okán.

A közigazgatási (kártalanítási eljárásban) egy ingatlan értékbecslés, míg a bírósági eljárás során eddig két ingatlan értékbecslés készült.

Ezek – sorrendben – a következők:

Ingatlan régi értéke (HÉSz módosítás előtt)

Igazságügyi szakértő	Biatorbágy, 8324/28	Biatorbágy, 8743/1	Összesen:
Huszár Albert	126 276 312,00	68 727 573,00	195 003 885,00
Dr. Sándor Pál	161 116 000,00	109 612 000,00	270 728 000,00
Dr. Satori Sándor	208 400 000,00	113 400 000,00	321 800 000,00

Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.  
Honlap: www.juhaszdr.hu

Mobil: +36 20 9 291 372  
e-mail: drjuhasz@juhaszdr.hu



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

### Ingtalan új értéke (HÉSz módosítás után)

Igazságügyi szakértő	Biatorbágy, 8324/28	Biatorbágy, 8743/1	Összesen:
Huszár Albert	107 334 865,00	58 418 437,00	165 753 302,00
Dr. Sándor Pál	141 684 000,00	96 718 000,00	238 402 000,00
Dr. Sántori Sándor	112 200 000,00	61 100 000,00	173 300 000,00

Igazságügyi szakértő	Értékcsökkenés/Kártalanítási összeg
Huszár Albert	29 250 583,00
Dr. Sándor Pál	32 326 000,00
Dr. Sántori Sándor	148 500 000,00

Az I. rendű felperes Huszár Albert és Dr. Sándor Pál szakértő érték megállapítását vitatta.

A II. rendű felperes mindhárom szakértői érték megállapítását vitatja, valamint vitatja annak módszertani megalapozottságát is. Részletes észrevételt dolgozott ki, és kérte a szakvélemények kiegészítését, a szakértők személyes meghallgatását, a lényeges eltérések okának tisztázására.

Az alperes a peres szakértők (Dr. Sándor Pál és Dr. Sántori Sándor) érték megállapítását vitatja, valamint vitatja annak módszertani megalapozottságát is.

A Bíróság a peres szakértők (Dr. Sándor Pál és Dr. Sántori Sándor) szakvéleményét nem találta kellően megalapozottnak. Dr. Sándor Pál szakvéleményét követően ezért fogadta el a felek együttes bizonyítási indítványát újabb szakértő kirendelésére, Dr. Sántori Dándor szakértő tekintetében pedig elrendelte annak személyes meghallgatását, melyre a következő tárgyalási napon, 2017. november 21-én kerül sor.

A II. rendű felperes kérelmének, miszerint a kártalanítás összege 0,-Ft, indoka egyrészt az, hogy véleményünk szerint az ingatlanok, mint közművesítetlen szántók értékvesztést nem szenvedtek el, másrészt tényleges kereslet hiányában forgalomképtelenek.

A II. rendű felperes az eljárás kezdetétől kezdve kéri az ingatlanok megszerzési értékének igazolását és a vonatkozó okirati bizonyítékok becsatolását, azonban csak eljárás jelen állásában (2017. augusztus 04-én) Dr. Sántori Sándor szakvéleményéből jutott tudomására, hogy az I. rendű felperes perbeli ingatlanainak értéke 2007. március 26-án az alábbiak szerint alakult:

Biatorbágy, 8324/28 hrsz.	65 146 700,-HUF
Biatorbágy, 8743/1 hrsz.	35 456 900,-HUF
Összesen:	100 603 600,-HUF

Az ingatlanok szerzési jogcíme a tulajdoni lapok tanúsága szerint: jogutódlás



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

A cégnyilvántartásban fellelhető adatok alapján az I. rendű alperes jogelődje:

”

16. **A jogelőd cég(ek) adatai**  
16/1. FM-BÁZIS Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság  
Cégjegyzékszám: 13-09-088242  
Adószám: 00000000-0-00
- 

*Bejegyzés kelte: 2007/02/26 Közzétéve: 2007/04/12*  
*Hatályos: 2007/02/26 ...*

”

A jogelőd időközben székhelyét és nevét néhány hónapja megváltoztatta, jelenleg a Cg.01-09-885535 cégjegyzékszámú ÚJ BÁZIS Ingatlan Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1113 Budapest, Jászóvár u. 1.)  
A jogelőd cégnyilvántartási adataiból kiderül, hogy az I. rendű felperes „kiválással” jött létre, mint jogutód.

”

22. **A jogutód cég(ek) adatai**  
22/1. **Átalakulás módja:** kiválás  
Promix Property Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság  
Cégjegyzékszám: 13-09-111951
- 

*A változás időpontja: 2007/02/26*  
*Bejegyzés kelte: 2007/02/26 Közzétéve: 2007/03/22*  
*Hatályos: 2007/02/26 ...*

”

A jogutódlás jogcíme részletesebben tehát gazdasági társaság kiválással történő átalakulása. Ennek során jutott a két perbeli ingatlan az I. rendű felperes tulajdonába. Nincs szükség szakértő kirendelésére, ha az adott kérdésre adandó válasz okirattal bizonyítható.

Jelen esetben az okiratokat részben könyvvizsgáló auditálta illetve olyan személyek írták alá, fogadták el az abban szereplő adatokat valósnak, mely személyek akkor is és jelenleg is az érintett cégek tagjai és ügyvezetői voltak.

Az okiratok az I. rendű felperesnél illetve jogelődjénél állnak rendelkezésre.

Indítványoztuk, hogy a bíróság az okiratokat szerezzze be.

A perben az ingatlanok 2007. május 10-ét követő értéke jelent olyan tény, melynek megállapításához – tényleges elidegenítés hiányában – különleges szakértelem szükséges.

Az eljárásban született 3 db – azaz valamennyi – szakértői vélemény egységes a tekintetben, hogy a 2007. május 10-ei érték meghaladja a Biatorbágy, 8324/28 hrsz-ú ingatlan esetén a 65 146 700,-HUF, míg a Biatorbágy, 8743/1 hrsz-ú ingatlan esetén a 35 456 900,-HUF értéket, azaz összességében a 100 603 600,-HUF-t.



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

A 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (1) értelmében kártalanítás csak akkor jár, ha a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára keletkezik. A tulajdonosi I. rendű felperesnek azonban kára nem keletkezett.

Ügy jelenlegi állása: I. fokú eljárás, bizonyítási szakasz

Megjegyzés: a bíróság az okiratok beszerzésére vonatkozó indítványra valamint azon II. rendű felperesi indítványra, miszerint település-szerkezeti szakértő kerüljön kirendelésre, még nem nyilatkozott és egyelőre csak Dr. Sători Sándor személyes meghallgatását rendelte el.

### **12.P.22.447/2016.**

Ügy rövid megnevezése: Kovács György birtokvédelmi pere (12.P.22.447/2016)

Peres felek:

Felperes: Kovács György

Alperes: Biatorbágy Város Önkormányzata I. rendű alperes

VIADUKT Sport Nonprofit Kft. II. rendű alperes

Ügy/eddig történtek rövid leírása:

Perre okot adó körülmény és időpontja: Az Iharosi sportpálya átalakítása, sorompó elhelyezése, 2007. év tavasza

Felperesi kérelem: az alperesek kötelezése, hogy a létesített kerítést és kaput úgy helyezték át, hogy a felperes az eredetiek szerint közelíthesse meg az ingatlanát, felperesi perköltségekben való marasztalás

Alperesi kérelem: a kereset elutasítása és a felperes perköltségben marasztalása

Eddigi események:

A felperes 2016 december 21-én nyújtotta be keresetét, eddig egy tárgyalás volt, érdemi történések nélkül.

A felek között elindult a peren kívüli egyeztetés, melynek során a felperes és a polgármester valamint a jogi képviselők megtekintették a helyszínt. A felperes 2017. november 03-án és 07-én ajánlatot küldött e-mailben a perbeli ingatlan eladására, valamint a kapu áthelyezésre kapott vállalási díjakról.

A felperes kérte a per szünetelését az esetleges peren kívüli megállapodásra tekintettel.

Melyhez az alperes csatlakozott.

Ügy jelenlegi állása: I. fokú eljárás mely szünetel, peren kívüli egyeztetési kísérlet okán

Megjegyzés: Javasolt az ingatlan értékének becslése és megvásárlásáról egyeztetni.

**Budapest, 2017. november 07.**

Üdvözlettel:

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

Dr Juhász Andrea Julianna  
közgazdász, ügyvéd, társasági szakjogász,  
mérlegképes könyvelő, adótanácsadó,  
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó  
jogi szakvizsgacenzor

Dr JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

**Tisztelt Tarjáni István Polgármester!**  
**Tisztelt Dr. Kovács András Jegyző!**

Az alábbiak szerinti rövid összefoglalóval tájékoztatom Önöket a - 11.G.21.201/2016. , 23.P.21.007/2016., 7.K.27.782/2014. és 12.P.22.447/2016számú ügyben készített összefoglalónak megfelelően az alábbi 3 folyamatban lévő ügyről:

-9.K.27.324/2017.

-9.K.27.763/2017.

### **9.K.27.324/2017**

Ügy rövid megnevezése: Fábiánné Pammer Katalin Anna kártérítés iránt indított pere (9.K.27.324/2017.)

Peres felek:

Felperes: Fábiánné Pammer Katalin Anna

Alperes: Pest Megyei Kormányhivatal, mint I. rendű alperes és

Biatorbágy Város Önkormányzata II. rendű alperes

Ügy/eddig történetek rövid leírása:

Perre okot adó körülmény és időpontja: részleges kisajátítás 2017. február 23.

Felperesi kereset: közigazgatási határozat (PE/047/00026-13/2017.) bírósági felülvizsgálata és a perköltségekben való marasztalása

Alperesi ellenkérelem:

I. rendű alperes: a kereset elutasítása, perköltségben marasztalás

II. rendű alperes: a kereset elutasítása, perköltségben marasztalás

Eddigi események:

A Pest Megyei Kormányhivatal PE/047/00026-13/2017. határozata Biatorbágy Város Önkormányzatának kisajátítás iránti kérelmének helyt adott mely alapján 2017.

04.06-án az önkormányzat tulajdonába került Biatorbágy, 8800/3 hrsz ingatlanból 3.961 m nagyságú terület (2017.04.06- án az ingatlan megosztásra került

A PE/047/00026-13/2017. határozatban Huszár Albert 2017. január 02-én kelt szakvéleménye alapján

- az ingatlan forgalmi értéke kisajátítás előtt:122.876.718,-Ft

- a kisajátítás után visszamaradó földterület forgalmi értéke 115.658.596 Ft,

- a kisajátítására földterület forgalmi értéke a kettő különbözetének megfelelően 7.218.122 Ft összeg került megállapításra.

A felperes – magán szakvéleménnyel alátámasztott - állítása szerint :

- az ingatlan piaci értéke kisajátítás előtt 439.600.000,-Ft

- vagyonsökkenés a kisajátítás miatt: 122.550.000,-Ft

- a kisajátított ingatlanrész értéke: kerekítve 69.420.000,-Ft

- további kár: a visszamaradó telek fajlagos értékvesztése 53.130.000,-Ft

Az alperesek a magánszakvéleményt vitatják.



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

Érdemi tárgyalásra még nem került sor. A kirendelt szakértő felmentését kérte, melyet a bíróság megadott. Az új szakértő kirendelése folyamatban.

Ügy jelenlegi állása: I. fokú eljárás

Megjegyzés: folytatólagos tárgyalás még nincs kitűzve

### **9.K.27.763/2017.**

Ügy rövid megnevezése: Fábiánné Pammer Katalin Anna (9.K.27.763/2017)

Peres felek:

Felperes: Fábiánné Pammer Katalin Anna

Alperes: Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Ügy/eddig történetek rövid leírása:

Perre okot adó körülmény és időpontja: 2017.05.25. alperesi határozat felperesi kifogás elbírásáról (140/2017. (V.25.))

Felperes keresete: az alperesi határozat megváltoztatása, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalásának megváltoztatása, elővásárlási jog alapján az adásvételi szerződés felperessel való jóváhagyása elsődlegesen,

másodlagosan az alperesi határozat hatályon kívül helyezése és új eljárásra utasítás

Alperesi ellenkérelem: a kereset elutasítása, perköltségben marasztalás,

továbbá tárgyalás tűzése és alperes perköltségekben marasztalása

Eddigi események:

A Biatorbágy 0172/17, .../18, .../19 és .../20. hrszú termőföld ingatlanokra a tulajdonos és harmadik személy adásvételi szerződést kötöttek.

A felperes elővásárlási szándékot jelentett be.

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara a hozzájárulását nem adta meg (PE01-05933-7/2016 számon).

A felperes kifogást terjesztett elő, melyet az alperes bírált el a felperes számára kedvezőtlenül.

Ügy jelenlegi állása: I. fokú eljárás, első tárgyalás 2017. január 23-ra kitűzve

**Budapest, 2017. november 16.**

Üdvözlettel:

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

Dr. Juhász Andrea Julianna  
közgazdász, ügyvéd, társasági szakjogász,  
mérlegképes könyvelő, adótanácsadó,  
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó  
jogi szakvizsgacenzor

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda