



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.

Telefon: 06 23 310-174/213 mellék • Fax: 06 23 310-135

E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

TÁJÉKOZTATÓ PERES ÜGYEKRŐL - ZÁRT

(A Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. kártalanítás iránti ügyben indított per állásáról)

A PROMIX Property ingatlanfejlesztő Kft. kérelmet nyújtott be 2014-ben Biatorbágy Város önkormányzatához a Biatorbágy 8324/28, és 8743/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30.§ alapján kártalanítás megállapítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a 4/2007.(X.1.) számú HÉSZ módosítással az ingatlanok építési jogai sérültek. A Pest Megyei Kormányhivatal 2014. április 7. napján kel PEB/040/824-8/2014. számú határozatával kötelezte Biatorbágy Város Önkormányzatát, hogy a fenti ingatlanok építési jogait sértő önkormányzati szabályozásra figyelemmel 29.250.583,- Ft kártalanítás és annak 2007. május 10. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatának megfizetésére. A PROMIX Property ingatlanfejlesztő Kft. I. rendű felperes keresetet terjesztett elő a határozat felülvizsgálata iránt, amelyben a határozat megváltoztatásával a kártalanítás összegének felemelését kérte. A bíróság ítéletében (11.K.27781/2014/126) az I. rendű felperes keresetét részben alaposnak találta, a felülvizsgálni kért határozatot megváltoztatta, és a II. rendű alperest, azaz Biatorbágy Város Önkormányzatát többletkártalanítás megfizetésére kötelezte, melynek összege 3.075.417,- Ft.

Az ítélet ellen fellebbezésnek van helye.

Az ítélet az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és határozat meghozatalára.

Biatorbágy, 2019. február 27.

Tarjáni István sk.
polgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2019. (II. 28.) határozata

TÁJÉKOZTATÓ PERES ÜGYEKRŐL - ZÁRT

(A Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. kártalanítás iránti ügyben indított per állásáról)

Biatorbágy Város Önkormányzatának képviselő-testülete a TÁJÉKOZTATÓ PERES ÜGYEKRŐL (A Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. kártalanítás iránti ügyben indított per állásáról) szóló előterjesztés tekintetében az alábbi határozatot hozta:

1. Az előterjesztésben szereplő ítélet ellen fellebbezéssel él.
2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a fellebbezés benyújtásáról jogi képviselő útján gondoskodjon.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtást végzi: Szervezési Osztály



A Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság Menczingeré dr. Bokor Andrea ügyvéd (1023 Budapest, Ürömi u. 40. II/2.) által képviselt **PROMIX Property Ingatlanfejlesztő Kft.** (2051 Biatorbágy, Iharos u. 096/2) I. rendű,

Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd (1113 Budapest, Bartók B. út 87. IV/3.) által képviselt **Biatorbágy Város Önkormányzata** (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.) II. rendű felperesnek

dr. Czigány Eszter jogtanácsos által képviselt **Pest Megyei Kormányhivatal** (1052 Budapest, Városház utca 7.) I. rendű, Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd (1113 Budapest, Bartók B. út 87. IV/3.) által képviselt **Biatorbágy Város Önkormányzata** (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.) II. rendű alperes ellen

kártalanítás iránti ügyben hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében az alulírott helyen és napon tárgyaláson meghozta a következő

Í T É L E T E T:

A bíróság az I. rendű alperes 2014. április 7. napján kelt PEB/040-824-8/2014. számú határozatát megváltoztatja.

A bíróság kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 3.075.417,- (azaz: hárommillió hetvenötezer négyszáztizenhét) Ft többletkártalanítást 2007. május 10. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatával.

A bíróság a fentieket meghaladóan az I. rendű felperes keresetét elutasítja.

A bíróság a II. rendű felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi az I. rendű felperest 30.000,- (azaz: harmincezer) Ft kereseti illetéket viselésére, a II. rendű felperes személyes illetékmentessége folytán 30.000,- (azaz: harmincezer) Ft kereseti illetéket a Magyar Állam viseli.

A bíróság kötelezi a I. rendű felperest 285.500,- (azaz: kétszáznyolcvanötezer ötszáz) Ft, és 221.250,- (azaz: kétszázhuszonegyezer kétszázötven) Ft szakértői díjból álló perköltség viselésére.

A bíróság kötelezi a II. rendű felperest 214.000,- (azaz: kétszáztizennégyezer) Ft szakértői díjból álló perköltség viselésére.

A bíróság kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 21.500,- (azaz: huszonegyezer ötszáz) Ft szakértői díjból álló perköltséget az ítélet ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül.

A bíróság kötelezi a I. rendű felperest, hogy fizessen meg ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül az I. rendű alperesnek 100.000,- (azaz: százezer) Ft perköltséget.

A bíróság kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül az I. rendű alperesnek 100.000,- (azaz: százezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek van helye, amelyet az ítélet kézbesítésétől számított 15 napon belül kell benyújtani elektronikus úton a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnál a Fővárosi Törvényszékhez címezve. A Fővárosi Törvényszék előtti eljárásban a jogi képviselőt kötelező.

INDOKOLÁS

A bíróság a felek nyilatkozata, a csatolt iratok, a közigazgatási ügy iratai, dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő szakértői véleménye és nyilatkozata, Satori Sándor igazságügyi szakértő szakértői véleménye és a nyilatkozata alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A biatorbágyi belterületi 8324/28 hrsz-ú szántó művelési ágú 3. minőségi osztályú 1 ha 5035 m² területű és a biatorbágyi 8743/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 9183 m² területű ingatlan az I. rendű felperes tulajdonát képezi. Az I. rendű felperes az ingatlanok tulajdonjogát kiválással történő átalakulás jogcímén szerezte meg.

Az I. rendű felperes kérelmet nyújtott be a II. rendű alpereshez amelyben a 8324/28 hrsz-ú és a 8743/1 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30. § alapján kártalanítás megállapítását kérte. Az I. rendű felperes arra hivatkozott, hogy Biatorbágy Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervéről szóló 7/2002. (X.1.) ÖR. számú rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint az ingatlanok Vt-16 építési övezetbe tartoztak. A II. rendű alperes képviselő-testülete a 4/2007. (V.10.) ÖR. számú rendeletével módosította a HÉSZ-t. A módosítás szerint a HÉSZ 1. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az ingatlanok nem tartoznak a HÉSZ hatálya alá. A HÉSZ 26. § (4) bekezdés b) pontja szerint a további szabályozást igénylő területekre a tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a kialakult állapotnak, illetve az átmeneti szabályozásnak és előírásoknak megfelelően adható ki építésügyi hatósági engedély.

Az I. rendű alperes 2014. április 7. napján kelt PEB/040/824-8/2014. számú határozatával kötelezte a II. rendű alperest az I. rendű felperes részére a 8324/28 hrsz-ú és a 8743/1 hrsz-ú ingatlanok építési jogait sértő önkormányzati szabályozásra figyelemmel 29.250.583,- Ft kártalanítás és annak 2007. május 10. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatának megfizetésére.

Az I. rendű alperes a kártalanítás jogalapjának és összegének megállapítása végett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevezetésével döntött. Huszár Albert igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a helyszíni szemle alapján megállapította, hogy a vizsgált ingatlanok Biatorbágy

belterületén, a város északnyugati részén a Dévai utca, Jókai utca és Hársfa utca által határolt térségben helyezkednek el. Az ingatlanok közvetlenül egymás mellett találhatóak a város központjától 800-1000 m távolságra, megközelítésük kiépített úton lehetséges. Az ingatlanok közművesítetlenek, de a közművesítés lehetősége biztosított. A 8324/28 hrsz-ú ingatlan szabályos téglalap alakú, enyhén lejtős, nincs bekerítve. A 8743/1 hrsz-ú ingatlan szabálytalan alakú, enyhén lejtős, nincs bekerítve. Az ingatlanok területén felépítmény nem található.

Az ingatlanok a HÉSZ módosítását megelőzően a Vt-16 építési övezetbe tartoztak. A Vt-16 építési övezet a település központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységek magába foglaló lakó és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportlétesítmény elhelyezését tette lehetővé. Az ingatlanokon az OTÉK 31. § (2) bekezdése alapján kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény is. A Vt-16 építési övezetben a maximálisan kialakítható telek terület 5000 m², minimálisan kialakítható telekszélesség 40 m, beépíthetőség mértéke 40%, a minimális zöldfelület aránya 30%, a beépítési mód szabadon álló, a maximális építménymagasság 12 m a szabályozási tervlaphoz tartozó jelmagyarázat szerint 12,5 m.

A HÉSZ 2007. május 10. napját követően hatályos rendelkezései szerint az ingatlanokra a 26. § (4) bekezdés b) pontja értelmében a további szabályozást igénylő tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a kialakult állapotnak, illetve az átmeneti szabályozásnak és előírásoknak megfelelően adható építési engedély. A szakértői vélemény szerint az ingatlanok környezetében Lke-1 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok találhatóak. Az Lke jelű építési övezet a kertvárosias lakóterületek építési övezetét jelenti. Az Lke építési övezetben legfeljebb négy lakásos lakóépület helyezhető el, illetve a lakosságot szolgáló kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény. Az építési övezetben a terepszint alatti építmények a megengedett beépíthetőséget 30%-kal léphetik túl. Az Lke-1 és az Lke-3 jelű építési övezetekben az előkert mértékét a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni. Az Lke-1 építési övezetben a kialakítható minimális terepméret 700 m², minimális terepszélesség 14 m, maximális beépíthetőség 30%, a minimális zöldfelület 50%, a beépítési mód oldalhatáron álló a maximális építménymagasság 5,5 m.

Az építésügyi hatóság az I. rendű felperes részére az ingatlanokra a HÉSZ módosításának időpontját megelőzően és azt követően építési engedélyt nem adott ki, és az I. rendű felperes elvi építési engedélyt sem kért az ingatlanok beépítése céljából. A szabályozás alól kivont területekre új szabályozási terv nem készült.

Huszár Albert igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása végett a Nemzeti Adó és Vámhivatal Pest Megyei Adóigazgatóságától összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatokat kért. Az adatszolgáltatásban a Vt-16 építési övezetre vonatkozóan nem szerepeltek adatok. A közölt adatok Lke lakóövezetben továbbá Gksz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben lévő ingatlanok forgalmi értékét tartalmazták. A szakértői vélemény az összehasonlító elemzés során mellőzte a Gksz építési övezetben lévő ingatlanokat, az Lke építési övezetben lévő ingatlanokat kivett beépítetlen területként értékelte.

A szakértői vélemény szerint a fajlagos forgalmi érték megállapítása során az Lke-6 övezetben a Fő utcában található 5. számú ingatlan vonatkozásában a perbeli ingatlanok városon belüli kedvezőtlenebb fekvése miatt -5%, nagyobb alapterületükre tekintettel -25% összesen -30% korrekciót alkalmazott. Az 1845 m² területű ingatlan forgalmi értéke 4553,- Ft/m². Az Lke-1 építési övezetben lévő 6. számú Gábor Áron utcában található ingatlanhoz képest a perbeli ingatlanok kedvezőtlenebb fekvése folytán -10%, nagyobb alapterületük miatt mivel kevésbé forgalomképesek -30%, a közművesítés hiánya miatt -5%, összesen -45% korrekciót alkalmazott. Az 1210 m² területű közművesített, beépítetlen terület korrigált forgalmi értéke 8637,- Ft/m². Az Lke-1 övezetben a Lomb utcában található 8. számú ingatlan vonatkozásában a perbeli ingatlanok kedvezőtlenebb fekvése miatt -10%, az összehasonlító adatban található ingatlan panorámája miatt -25%, a perbeli ingatlanok nagy alapterületűek, ezért kevésbé forgalomképesek amelyre tekintettel -25%, összesen -60% korrekciót alkalmazott. A 2393 m² területű, közművesítetlen, beépítetlen panorámás ingatlan forgalmi értéke korrekciók alapján 8227,- Ft/m².

A fajlagos forgalmi értéket az 5., 6., 8. számú adat alapján az Lke-6, Lke-1 építési övezetbe tartozó ingatlanok figyelembe vételével az eljárás tárgyát képező ingatlanok jellemzőire tekintettel korrekciók alkalmazásával 7139,- Ft/m² áron állapította meg.

A korrigált fajlagos érték alapján a HÉSZ hatályba lépését megelőzően a 8324/28 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 107.334.865,- Ft, a 8743/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 58.418.437,- Ft-ban határozta meg. A HÉSZ módosítását követően Étv. 18. § (2) bekezdés alapján az övezeti változás forgalmi értékére gyakorolt hatását becsléssel állapította meg, mivel a változás az ingatlanok rendeltetését nem érintette csak a beépíthetőség mértékét módosította. A szakértői tapasztalata szerint az ilyen jellegű változás az ingatlanok forgalmi értékében 15% mértékű értékcsökkenést eredményez. A HÉSZ hatálybalépését megelőzően 8324/28 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 126.276.312,- Ft, a 8743/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 68.727.573,- Ft. A kártalanítás összege a forgalmi érték különbsége összesen 29.250.583,- Ft.

Az I. rendű felperes keresetet terjesztett elő az I. rendű alperes PEB/040/824-8/2014. számú határozatának felülvizsgálata iránt, amelyben a határozat megváltoztatásával a kártalanítás összegének felemelését kérte.

Az I. rendű felperes arra hivatkozott, hogy a HÉSZ módosítása a perbeli ingatlanok beépíthetőségét jogszabálysértően érintette. Az elsőfokú építésügyi hatóság 2011. évig az ingatlanok beépíthetősége vonatkozásában adott tájékoztatása szerint az ingatlanok a HÉSZ hatálya alá tartoztak és a Vt-16 építési övezet szabályai szerint beépíthetők voltak. A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) szerint az ingatlanok besorolását nem módosították. A Pest Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Főosztálya előtt 14-B-040-02706/2012. számon indult eljárásban megállapítást nyert, hogy a HÉSZ és az SZT közötti ellentétet a II. rendű alperes képviselő-testülete nem oldotta fel. A HÉSZ módosítására kitűzött 2011. július 22. napján és 2012. július 17. napján történt egyeztetés eredménytelen volt.

A közigazgatási eljárásban készített szakértői vélemény a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 25. § (3) bekezdésében foglalt követelményeknek nem felel meg. Az eljárás szakértő feladatát képezte a Vt-16 építési övezetbe sorolás megszűnésére tekintettel a HÉSZ módosítása folytán az illeszkedési szabályok alapján az Lke-1 építési övezet jellemzői

szerint a beépítés feltételeinek meghatározása és az értékcsökkenés megállapítása. A szakértő Vt építési övezetbe tartozó ingatlant nem vizsgálta, az Lke-1 építési övezetbe tartozó ingatlanok forgalmi értékét 30-60% korrekcióval állapította meg és figyelmen kívül hagyta, hogy az építési övezetben két lakásos lakóépület építésére volt lehetőség, míg a kérelmezett ingatlanok a Vt-16 építési övezet szerint társasház építésére alkalmasak. A HÉSZ szerint a Vt-14 építési övezetben a minimális telekméret 1500 m², maximális beépítés 50%, a minimális zöldfelület 15%, az építmény magasság 9 m. A Vt-19 építési övezetben a minimális telekméret 650 m², a maximális beépítés 40%, minimális zöld felület 20% az építmény magasság 6 m. A Vt-14 és a Vt-19 építési övezet több hasonlóságot mutat a Vt-16 építési övezet előírásaival, mint az Lke-1 építési övezet amelyben a minimális telekméret 700 m², a maximális beépítés 30%, minimális zöld felület 50%, az építmény magassága 5,5 m. A HÉSZ módosítását megelőzően a Vt-16 építési övezet előírásai szerint a két ingatlanon földszint +3 szintes épületben összesen 46436 m² terület volt beépíthető lakó vagy intézményi, illetve nem zavaró gazdasági rendeltetéssel. Az Lke-1 építési övezetben földszint +tetőtér beépítésre nyílt lehetőség, legfeljebb 14062 m² terület beépítésével, amely a minimális 700 m² telekméret mellett kialakítható 33 telken legfeljebb 66 lakás építését jelentette. A Vt-16 építési övezetben nem volt korlátozva a lakásszám, így 464 lakás lett volna építhető. A fentiek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy az építési jog elvonása nem 15% forgalmi érték csökkenést eredményezett.

Az I. rendű felperes álláspontja szerint az 5. számú adat, Biatorbágy Fő utcában található ingatlan olyan mértékben tér el a perbeli ingatlanok jellemzőitől, hogy az adat összehasonlításra nem volt alkalmas. A HÉSZ módosítása, amely szerint az ingatlanok nem tartoztak a HÉSZ hatálya alá és a 26. § (4) bekezdés b) pontja értelmében a kialakult állapotnak, illetve az átmeneti szabályozásnak és előírásoknak megfelelően volt beépíthető az építési jog elvonását jelentette. A településszerkezeti tervben településközponti vegyes területnek minősítették mindkét ingatlant, azonban a településszerkezeti terv nem keletkeztet építési jogokat. Az eljárás igazságügyi szakértő az Étv. 30 § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően nem a régi és az új szabályok eredményeként megállapítható forgalmi érték különbségét határozta meg, hanem az új szabályozás szerinti forgalmi értékből kiindulva becsléssel állapította meg a kártalanítás összegét.

Az I. rendű felperes a közigazgatási eljárásban csatolta a 8723 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű 4991 m² területű ingatlanra 2007. április 16. napján kötött adásvételi szerződést. A Vt-14 építési övezetbe tartozó ingatlan forgalmi értéke 3664,- Ft/m². Az I. rendű felperes csatolta a Vt-19 építési övezetben található 8624 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 5401 m² területű, 8026 hrsz-ú kivett út megnevezésű 645 m² területű, 8627 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 540 m² területű ingatlanra 2006. február 6. napján kötött adásvételi szerződést. Az ingatlanok együttes vételára alapján a forgalmi értékük 28.788,- Ft/m². Az I. rendű alperes mellőzte a csatolt adásvételi szerződésekben a Vt építési övezetben lévő ingatlanok forgalmi értékének vizsgálatát.

A kártalanítás jogalapjának tisztázása végett Berényi Mária terület- és településrendezési igazságügyi szakértő készített szakértői véleményét. Az I. rendű felperes csatolta a szakértői véleményt, amely szerint az ingatlanok a településszerkezeti tervben rögzített településközponti vegyes területfelhasználása eltér a környező kertvárosias lakóterülettől. Az ingatlanok a kertvárosias lakóterület építési övezetekhez illeszkedhetnek. Az Étv. 18. § (2) bekezdése alapján vizsgálni kell a meglévő környezetet, a célzott hasznosítás jellegét, a kialakuló telek méretét, a

tervezett beépítés mértékét, (beépítettség és építménymagasság) módját, rendeltetését amelynek illeszkednie kell a meglévő környezethez. A környező lakóterületek főként Lke-1, távolabb Lke-12, Lke-13 kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartoznak. Az Lke-12 és Lke-13 építési övezetekben minimális telek terület 700 m^2 , minimális telekszélesség 20 m, maximális beépítettség 30%, a zöldfelület aránya 50%, az építmény magasság 6 m. Az Lke-12 építési övezetben oldalhatáron, az Lke-13 építési övezetben szabadon állóan helyezhetők el az épületek. Az Lke-1, Lke-12, Lke-13 építési övezetre előírt szabályok szerint a lakásszám a közvetlen környezetben legfeljebb 2 db, egy telken a tágabb környezetben 4 db. A Vt-16 építési övezetben a lakásszám nem volt megkötvve, több rendeltetési egységet magába foglaló létesítmény is elhelyezhető volt. A minimális telekméret 5000 m^2 , a beépítettség mértéke 40%, az építménymagasság 12 m. A fentiek alapján a meglévő környezethez való illeszkedés szűkíti a felhasználás körét. A telkek megoszthatók lennének a környezethez illeszkedően minimális 700 m^2 méretű telkekre, a rendeltetési egységek száma korlátozható lenne 2 lakás/telek mértékben a korábbi szabályok alapján jellemző 4 lakásos épülethez képest. A telkek beépíthetősége 40%-ról 30%-ra, az építmény magasság 12 m-ről 5 m-re csökkenne, amely szerint legfeljebb földszint +tetőtér beépítéses épület építhető. Az illeszkedés szabályai alapján, - mivel az ingatlanok nem tartoznak a HÉSZ hatálya alá és építési teleknek minősülnek - építési engedély az ingatlanokra kiadható, azonban az építési jogok korlátozásából eredően a forgalmi értékük csökkent.

Az I. rendű felperes perköltséget igényelt.

A II. rendű alperes, mint II. rendű felperes keresetet terjesztett elő az I. rendű alperes PEB/040/824-8/2014. számú határozatának felülvizsgálata iránt. A II. rendű felperes az I. rendű alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az I. rendű alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte arra hivatkozva, hogy az építési jogok változása folytán az ingatlanok forgalmi értéke nem csökkent. A II. rendű felperes arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes a közigazgatási eljárásban készített szakértői vélemény kiegészítése, illetve módosítására vonatkozó bizonyítási indítványának nem adott helyt, a bizonyítási indítványok elutasítására vonatkozó döntését nem indokolta. Az eljáró igazságügyi szakértő az ingatlanok forgalmi értékének vizsgálata során az összehasonlító forgalmi érték elemzéshez kevés és eltérő adottságú ingatlan adatait használta fel, az ingatlanforgalmi gyakorlatban a szokásos mértéket lényegesen meghaladó értékcsökkentő tényezőt alkalmazott, a helyi építési szabályzat övezeti előírásainak változását, és annak mértékét nem elemezte, az alkalmazott 15% mértékű értékcsökkenést kellőképpen nem támasztotta alá, és a korrigált fajlagos forgalmi értékeknek nem a területre vetített fajlagos átlagértékét határozta meg.

Az adóhatóság adatbázisa nem tartalmazott egyetlen Vt-16 építési övezetbe tartozó ingatlant, amely a perbeli ingatlanok vonatkozásában alátámasztja, hogy az ingatlanok forgalomképtelenek. Az ingatlanokra tényleges kereslet nem volt a HÉSZ módosítását megelőzően, tényleges valós piaci értékkel nem rendelkeztek. A HÉSZ módosítását megelőzően az érintett ingatlanokat intézményi területek közé sorolták, és mint ilyen ingatlanok az adóhatóság adatbázisa alapján egyetlen vevőt sem vonzottak. A HÉSZ hatálya alól történő kikerüléssel megnyílt a lehetőség, hogy az ingatlanokon nem csak intézményi épületek elhelyezésére kerüljön sor. Az ingatlanok korábbi tulajdonosa az ingatlanok HÉSZ hatálya alól történő kivételével egyet értett. Az I. rendű felperes az ingatlanok tulajdonjogát a korábbi tulajdonos gazdasági társaság átalakulásával szerezte meg a HÉSZ módosítását megelőzően, és e forgalmi érték vizsgálata sem mellőzhető. A II. rendű felperes álláspontja szerint a HÉSZ módosítása folytán az Étv. 30. § (1) és (2) bekezdése alapján az ingatlanokban forgalmi érték

csökkenés nem keletkezett. A II. rendű felperes perköltséget igényelt. A II. rendű felperes az ügyvédi megbízási szerződés alapján a 6.235.054,- Ft ügyvédi munkadíjból és 14.000,- Ft költségből álló perköltség megfizetését kérte.

Az I. rendű alperes az I. rendű és a II. rendű felperes keresetének elutasítását kérte a felülvizsgálni kért határozatban foglalt indokok alapján.

A II. rendű alperes az I. rendű felperes keresetének elutasítását kérte, a II. rendű felperesként benyújtott keresetlevélben foglaltakra figyelemmel. Az I. rendű és a II. rendű alperes perköltséget igényelt.

A bíróság a bizonyítási eljárás során a Pp. 177. §-a alapján igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevezetését rendelte el a perben.

Dr. Sándor Pál igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a HÉSZ 26. § (4) bekezdésének b) pontja alapján vizsgálta a kialakult állapotának megfelelő beépítés vonatkozásában az Étv. 18. § (2) bekezdés szabályai szerint figyelembe vehető ingatlanokat. Megállapította, hogy az ingatlanok környezetében Lke-1, Lke-12, Lke-13, Lke-5 besorolású ingatlanok találhatók. A HÉSZ szerint az Lke építési övezetben legfeljebb 4 lakásos lakóépület helyezhető el, valamint a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény. Az Lke építési övezetben az OTÉK 31. § (2) bekezdése alapján kivételesen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület és igazgatási épület is.

A Vt-16 építési övezet szerint a 8324/28 hrsz-ú 1 ha 5035 m² területű ingatlan a minimális 5000 m² területe alapján 3 telekre osztható, telkenként 6014 m² beépíthető, 12 m építménymagasság és 4 szint figyelembevételével összesen 24056 m² építhető be. A HÉSZ módosítását követően az Lke-1 építési övezet szerint 19 telek alakítható ki 4510 m² terület építhető be és a két szintre tekintettel az összesen beépíthető terület 9020 m², amely 62,5%-kal kevesebb beépíthetőséget jelent. Az Lke-13 és Lke-12 építési övezetben 19 telek alakítható ki szabadon és oldalhatáron állóan 4510 m² terület beépíthető, a 2 földszint + tetőtér beépítésére tekintettel összesen 9020 m² beépítése lehetséges, amely 62,5 %-kal kevesebb beépíthetőséget jelent. Az Lke-5 építési övezetben a minimális telekméret 350 m² így 38 darab telek alakítható ki. A 40% mértékű beépítés alapján 6014 m² a beépíthető terület, a csoportházazas beépítés 7,5 m maximális építménymagasság és 3 szint alapján összesen 18042 m² terület beépítése lehetséges, amely 25%-kal kevesebb beépíthetőséget jelent.

A Vt-16 építési övezet szerint 8743/1 hrsz-ú ingatlan 1 telek kialakítását tette lehetővé, 3273 m² beépíthetőség esetén a 12 m építménymagasság és 4 szint alapján 13093 m² terület beépítésére volt lehetőség. Az Lke-1 építési övezet szerint 10 telek kialakítása lehetséges 2455 m² beépítésével 2 szint figyelembevételével 5,5 m építménymagasság esetén összesen 4910 m² terület beépítésére nyílik lehetőség, amely 62,5%-kal kevesebb beépíthetőséget jelent. Az Lke-13 és a Lke-12 építési övezetben a minimális telekméret alapján 10 darab telek alakítható ki, a 6 m építménymagasság és két szint figyelembevételével 4910 m² építhető be, 62,5%-kal kisebb mértékben. Az Lke-5 építési övezetben 21 telek kialakítása lehetséges a 350 m² minimális telekméret alapján a maximális 7,5 építménymagasság és 3 szint építésének lehetősége folytán 9820 m² építhető be, amely 25%-kal kevesebb beépíthetőséget jelent.

Dr. Sándor Pál igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a perbeli ingatlanok forgalmi értékének megállapítása végett megkereste az adóhatóságot összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok közlése végett. A 2015. július 14. napján megküldött adatok között Vt-16 építési övezetbe tartozó ingatlan nem volt, az Lke-12, Lke-13, övezeti besorolású ingatlanok közül a 2007-ben kötött adásvételi szerződéseket vizsgálta. Az I. rendű felperes által csatolt adásvételi szerződések közül a Vt-14 építési övezetbe tartozó 8723 hrsz-ú ingatlanra 2007. április 16. napján kötött adás-vételi szerződésben megállapított forgalmi értéket figyelembe vette. A Vt-14 építési övezetben a minimális telekméret 150 m² a beépíthetőség 50% az építmény magasság 9 m, 3 szinten szabadon álló, illetve zárt sorú beépítési móddal lehetséges építeni. A 8624 hrsz-ú Vt-19 építési övezetbe tartozó ingatlant mellőzte mivel az adás-vételi szerződést 2006. február 6 napján kötötték.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok jellemzőire tekintettel értékcorrekciókat alkalmazott. A perbeli ingatlanokon közmű bekötések jele nem látható, a közművesítés bizonytalansága miatt -20, illetve -25%, a 8324/28 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlan művelésből történő kivonásra tekintettel -20%, az ingatlanok kitűzésének és a kerítés építésének hiánya miatt -10% értékcsökkentő korrekciót vett figyelembe. A perbeli ingatlanok nagy területi eltérése folytán -30% értékcorrekcióval számolt. A sarok telek esetén a lakó funkción kívüli további hasznosítás lehetőségére figyelemmel -5% és -15% korrekciót alkalmazott az övezeti besorolás és elhelyezkedés alapján.

Az összehasonlító elemzés során a 8380, 8390, 8397 hrsz-ú Lke-12 építési övezetben található, a 8723 hrsz-ú Vt-14 építési övezetben elhelyezkedő, valamint a 8551 hrsz-ú Lke-1 építési és a 8401 hrsz-ú Lke-13 övezetben lévő ingatlanok forgalmi értékét vizsgálta.

A HÉSZ módosítás hatálybalépését megelőzően a 8324/28 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 11.000,- Ft/m² ár alapján 161.116.000,- Ft-ban, a 8743/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 13.000,- Ft/m² ár alapján 119.612.000,- Ft-ban állapította meg. A HÉSZ módosítás hatálybalépését követően a 8324/28 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 9.000,- Ft/m² ár alapján 141.684.000,- Ft, a 8743/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 12.000,- Ft/m² ár alapján 96.718.000,- Ft. Az ingatlanok forgalmi értéke a Vt-16 építési övezetben összesen 270.728.000,- Ft, az Lke-12 és Lke-13 építési övezet szerint 238.402.000,- Ft. A forgalmi érték különbség a HÉSZ módosításának következménye, mivel a korábbi Vt-16 építési övezet besorolásából a HÉSZ szabályozás alól történő kivétel folytán az ingatlanok forgalmi értéke csökkent, a beépítésükre az Étv. 18. § (2) bekezdésének az illeszkedésre vonatkozó szabályai alapján volt lehetőség. A forgalmi érték csökkenés összesen 32.326.000,- Ft.

Az I. rendű felperes dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő szakértői véleményével nem értett egyet, előadta, hogy a forgalmi érték vizsgálatára a hozam számításra alapuló módszert kellett volna alkalmazni. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert abban az esetben lehetséges alkalmazni, ha intézményi építési övezetű és hasonló beépítési lehetőségekkel bíró ingatlanokkal történt volna az összehasonlítás és az ingatlanfejlesztés lehetősége nem merült fel. Az I. rendű felperes a Vt-16 építési övezetbe tartozó ingatlanokra több szintes, földszint + 3 szintes lakóparkban elhelyezkedő lakások építését vagy idősek otthonát építhette volna az alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciókkal az épületek földszinti utcai részén. A szakértői vélemény szerint az építhető szintterület figyelembevételével, 100 m²/lakás bruttó szintterülettel számolva összesen 300-370 lakásos

lakópark vagy idősek otthona lett volna létesíthető. A HÉSZ módosításának hatályba lépését követően az Lke-12, Lke-13 esetleg Lke-1 építési övezeti besorolású telkek a piaci összehasonlító adatok alapján történő elemzés módszeréhez megfelelnek, mivel az Étv. 18. § (2) bekezdése alapján a környező kialakult állapot figyelembevételével lehetséges a beépítés.

Az összehasonlító ingatlanok fajlagos értékük alapján homogén érték kategóriába tartoznak, forgalmi értékük 26-30.000,- Ft/m² ár kevesebb, mint 15%-kal különbözik egymástól. A korrekciós tényezőkkel azonban fajlagos forgalmi értékük 7-12.000,- Ft/m² árra csökkent amely egymáshoz viszonyítva 42%-os különbséget mutat. Az ingatlanok forgalmi értéke a piaci értékük töredékére 23-45%-ra csökkent, amely korrekció megkérdőjelezi az összehasonlítás alapját vagy az alkalmazott korrekciós tényezők hitelességét. Az eljáró szakértő 10%-kal értékelte kedvezőtlenebbnek a perbeli ingatlanok Vt-16 építési övezet szerinti beépíthetőségét az Lke építési övezetben található telkek beépítéséhez képest. Az infrastruktúra, közművek korrekciós tényező miatt alkalmazott -25% túlzott mértékű figyelemmel arra, hogy az elhelyezkedés szempontjából a perbeli ingatlanokat 1%-kal jobbnak ítélte. Az ingatlanok teljes közművel és burkolattal ellátott út mellett fekszenek, amely a teljes közművesítést lehetővé tette. A kitűzés, a telkek állapota miatt alkalmazott -10% korrekció túlzott mivel a kitűzés nem olyan jelentős költség, amely az ingatlan értékét ilyen mértékben befolyásolja. Az alternatív hasznosíthatóság, mint korrekció a Vt-14 építési övezetbe tartozó telek esetén indokolt, mivel ez az ingatlan a 100 számú főút mellett helyezkedik el, saroktelek és a vizsgált perbeli ingatlanokhoz képest az intézményi hasznosítás reális lehetőség volt, ezért a korrekció eltúlzott.

A HÉSZ módosításának hatályba lépését követően alkalmazott korrekciós tényezők vonatkozásában az Lke-13 építési övezetbe tartozó Karakó János utcai telket vett figyelembe az igazságügyi szakértő a Vt-14 építési övezetbe sorolt telek helyett. A 8401-8404 hrsz-ú ingatlan adottságai nem kedvezőtlenebbek a többi Lke építési övezetbe tartozó telekhez képest, az eladási ára azonban a többi telek forgalmi értékének alig több mint 1/3 része, amely megkérdőjelezi, hogy az ingatlan piaci áron kelt el, ezért az összehasonlításra figyelembe vett ingatlanok halmazából ki kellett volna hagyni. A többi korrekciós tényező változatlan maradt a HÉSZ módosítás hatálybalépése előtti időpontban irányadó forgalmi érték megállapítása során alkalmazott korrekciókhoz képest.

A II. rendű felperes álláspontja szerint az igazságügyi szakértői vélemény az összehasonlító elemzésen alapult, ugyanakkor figyelmen kívül hagyta a vizsgált ingatlanok szántó művelési ágát és egyéb jellemzőiket amelyek eltértek az összehasonlításra figyelembe vett ingatlanok forgalmi értékétől.

A szakértő vélemény az összehasonlító elemzés során kevés és eltérő adottságú ingatlanok adatait értékelte. A szakértői vélemény nem tartalmazza, hogy miért nem azonos adottságú, művelési ágú, méretű, közművesítettség fokú ingatlanok adatait használta fel, milyen módon vizsgálta a mezőgazdasági művelési ágú ingatlan értékét az építési telkek áraival összehasonlítva, a közművesítés milyen feltételekkel lett volna megoldható. A beépítés feltétele a vizsgált időpontban és jelenleg is az ingatlanok teljes közművel való ellátása és az építési övezetekben lévő telkek piaci értékét jelentősen akár 30-60% mértékben is befolyásolja a közművesítettség.

A II. rendű felperes előadta, hogy az I. rendű felperes az ingatlanok tulajdonjogát a HÉSZ módosításának hatályba lépését megelőzően rövid idővel szerezte meg, amelynek tényét a szakértői vélemény nem vette figyelembe. Szükséges tisztázni, hogy milyen bekerülési értéken kerültek a perbeli ingatlanok az I. rendű felperes tulajdonába, mennyi volt azok könyv szerinti értéke.

A II. rendű felperes álláspontja szerint szükséges vizsgálni, hogy amennyiben nincs a perbeli ingatlanokhoz hasonló összehasonlításra alkalmas ingatlanok adásvételére vonatkozó adat a feltételezett keresleti lehetőség hiánya okozott-e jelentős árcsökkenést az ingatlanok forgalmi értékében is, milyen mértékben és ebben az esetben mekkora veszteséggel számolhatott az I. rendű felperes függetlenül az építésügyi előírások változásától.

A vizsgált időszakban hatályos 46/1997. (XII. 29.) KTM. rendelet 17. § f) pontja alapján az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a mezőgazdasági művelés alatt álló föld felhasználása esetén a földhivatal más célú hasznosításhoz adott engedélyét. Az ingatlanok más célú hasznosítását a földhivatal nem engedélyezte, ezért az ingatlanokra a HÉSZ módosításának hatályba lépését megelőzően és azt követően nem lehetett volna építési engedélyt adni. Az I. rendű felperes az ingatlanok beépítése végett más célú hasznosítás iránti kérelmet nem terjesztett elő, sem építési engedélyezési eljárást sem más építhetőségi eljárást nem kezdeményezett. A szakértői vélemény alapján nem állapítható meg, hogy a fenti körülményeket az igazságügyi szakértő milyen módon értékelte.

Az I. rendű alperes dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő szakértői véleményével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a közigazgatási eljárásban Huszár Albert igazságügyi szakértő által készített szakértői véleményhez képest a forgalmi érték csökkenés különbözete 3.075.417,- Ft amely a 10%-os hibahatáron belül van, amely alátámasztja, hogy az I. rendű felperes kártalanítás felelőse és a II. rendű felperes kártalanítás leszállítása iránti kereseti kérelme megalapozatlan.

A felperesek és az alperesek észrevételeire Dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő nyilatkozatot tett, amelyben szakértői véleményében foglaltakat fenntartotta. Az Étv. 30. § valamint a Legfelsőbb Bíróság KK.16. számú állásfoglalása értelmében a forgalmi értékcsökkenés vizsgálatára a piaci összehasonlító módszer alapján van lehetőség, a maradványelvi értékelés nem alkalmazható. A szakértői vélemény azokat a beépítési mutatókat vizsgálta és vetette össze az összehasonlító adatokkal amelyek a forgalmi érték megállapításához elengedhetetlenül szükségesek. A perbeli ingatlanok jellemzőit a helyszíni szemle és a közigazgatási ügy iratai alapján állapította meg és az adóhatóság által közölt adatok alapján vizsgálta az összehasonlításra figyelembe vehető ingatlanok körét. Az közművesíthetőség vizsgálata, valamint a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedély hiánya folytán előadta, hogy a forgalmi érték csökkenés alapjául kártalanításként nem számolható el az el nem végzett telekhasznosítással összefüggő tervezési, műszaki, gazdasági, jogi előkészítő munkák forgalmi érték növeől hatása. Az Étv. 30. § (2) bekezdése alapján vizsgálható forgalmi érték csökkenés nem egy befektetési beruházási folyamat műszaki gazdasági tervezésével kapcsolatban felmerült forgalmi érték elemzését tartalmazza. A II. rendű alperes észrevételeivel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az adóhatóság összehasonlításra alkalmas, azonos ingatlant nem közölt csak hasonló ingatlanokat. A mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok a szabályozási tervben beépítésre szánt területként szerepeltek, a közművesíthetőség tényét és a művelésből történő kivonással kapcsolatban felmerült költséget, mint érték korrekciót vette figyelembe a szakértői

vélemény elkészítésekor. Az igazságügyi szakértő feladatát a bíróság kirendelésről szóló végzése tartalmazza amelyből eredően a településre a forgalom keresleti tanulmány készítése az intézményi beruházások vizsgálata nem képezte a feladatát.

Az I. rendű felperes új igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevezetését kérte a perbe. Az I. rendű felperes hangsúlyozta, hogy az Étv. 18. § (2) bekezdésében írt az illeszkedés szabályainak alkalmazhatósága körében az igazságügyi szakértői vélemény és a szakértő észrevételekre tett nyilatkozata alapján nem állapítható meg, hogy a vizsgálat ingatlanok az illeszkedés szabályai alapján beépíthetők-e, vagy az építési jogokból és lehetőségekből eredően perbeli ingatlanok nem illeszkednek a meglévő környezethez. Az beépítésre vonatkozó egyes paraméterek a célzott hasznosítás jellege, a kialakított telkek mérete, a tervezett beépítés mértéke, az építmény magasság és abból eredően az épületek szint számára vonatkozó szabályozás eredményeként a perbeli ingatlanok a meglévő formájukban a HÉSZ módosításának hatályba lépését követően az illeszkedés szabályait nem elégítik ki. A II. rendű felperes új igazságügyi szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítvánnyal egyetértett, az I. rendű alperes a bizonyítási indítványt nem tartotta indokoltnak figyelemmel a közigazgatási eljárásban készített szakértői véleményre is ezért annak elutasítását kérte.

Sátori Sándor igazságügyi szakértő helyszíni szemle alapján vizsgálta az ingatlanok jellemzőit és rögzítette, hogy az ingatlanok Biatorbágy belterületén a település észak-nyugati részén helyezkednek el, megközelítésük aszfaltos úton lehetséges, a környezetükben döntően új építésű lakóházak állnak, a városrész infrastruktúrája jó, a közművek rendelkezésre állnak a közterületen, az ingatlanok nem közművesítettek.

Az ingatlanok fajlagos forgalmi értékének megállapítása végett a 33/2007. (XII. 23.) PM. rendelet alapján megkereste az adóhatóságot összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainak közlése végett. Az adatközlés szerint az 5. számú adat 8743/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 35.456.900,- Ft, a 6. számú adat 8324/28 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 65.146.700,- Ft. A fajlagos forgalmi érték megállapítása során a perbeli ingatlanokat figyelmen kívül hagyta, a 7. és a 8. számú Lke övezetben lévő ingatlanok forgalmi értéke alapján a fajlagos forgalmi értéket 7.464,- Ft-ban határozta meg.

A szakértői véleményében kifejtette, hogy a forgalmi érték megállapítására több módszer lehetséges. A maradványértékeléssel meghatározott érték egy feltételezett fejlesztési elképzelésekből levezethető érték, amely annyiban tükrözi a terület reális piaci értékét amennyiben a fejlesztési elképzelés megfelel a leggazdaságosabb, legjobb hasznosításnak. Az ingatlanok övezeti besorolása alapján elsősorban lakóépület építésére alkalmasak, ugyanakkor attól eltérő hasznosítás is elképzelhető. Konkrét tervek hiányában a becslés bizonytalansága miatt ez a módszer nem alkalmazható.

A közvetett számítási módszer szerint először a rendelkezésre álló összehasonlító adatok alapján egy eltérő övezeti telekre vonatkozóan kerül meghatározásra a fajlagos forgalmi érték, majd az eltérő övezetek miatt egy övezeti korrekciós tényező alkalmazásával állapítható meg a perbeli ingatlanok forgalmi értéke. A jelen ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a közvetett számítási módszer alapján az adóhatóság által közölt lakóövezetbe tartozó ingatlanok forgalmi értékét elfogadta fajlagos forgalmi értéként amely 7464,- Ft /m². Vizsgálta a kínálati árakat amelyek alapján megállapította, hogy az Lke építési övezetben lévő telkek fajlagos

11. K. 27781/2014/126.

forgalmi értéke 20-25.000,- Ft/m² ár a Vt építési övezetben található ingatlanok fajlagos forgalmi értéke 40-50.000,- Ft/m². Az eltérő jellegű telkek fajlagos árának aránya jó megközelítéssel megegyezik a szintterületi mutatók arányával. Ennek az az oka, hogy egy telekre építhető felépítmény alapterülete leginkább a szintterületi mutatótól függ. Amennyiben a szintterületi mutató kétszer akkora abban az esetben kétszer akkora alapterületű épületet lehet a telekre építeni, a fejlesztésből várható bevétel is közel a duplája így a telek ára is hozzávetőlegesen kétszeres.

A szintterületi mutatót a HÉSZ módosításának hatálybalépését megelőzően nem szabályozták, a szintterületi mutatót így csak a jelenlegi építési szabályzatban szereplő adat alapján lehet figyelembe venni. A vizsgált esetben az Lke-1 övezetre vonatkozó 0,7 értékű, valamint a Vt-21 övezetre vonatkozó 1,3 értékű szintterületi mutató vehető számításba, e két építési övezet előírásai egyeznek meg a korábbi szabályozással. A vizsgált ingatlanokra vonatkozóan a Vt-16 építési övezet figyelembevételével a fajlagos forgalmi érték $7464,- \text{ Ft/m}^2 \times 1,3/0,7 = 13.862,- \text{ Ft/m}^2$. A fentiek alapján a 8.324/28 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 208.400.000,- Ft, a 8743/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 113.400.000,- Ft összesen 321.800.000,- Ft.

A HÉSZ módosításának hatályba lépését megelőzően a Vt-16 építési övezet esetén az Étv. 18. § (1) bekezdése alapján az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével az Lke-1 építési övezetre érvényes fajlagos ár figyelembe vételével a 8324/28 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 112.200.000,- Ft, a 8743/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 61.100.000,- Ft összesen 173.300.000,- Ft. Az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján a perbeli ingatlanok vonatkozásában 148.500.000,- Ft értékcsökkenés következett be, mivel a HÉSZ hatálya alól kikerültek ezáltal nem az eredeti övezet beépítési paraméterei alapján hanem az illeszkedés szabályai szerint volt lehetőség az ingatlanok beépítésére.

Az I. rendű felperes a szakértői véleményre tett nyilatkozatában kifejtette, hogy az OTÉK fogalom meghatározásának 110. pontja tartalmazta a szintterület jelentését, amely az összes építményszint bruttó alapterületének felel meg. A beépítésre szánt területen fekvő ingatlanok forgalmi értékére jelentős hatással van, hogy milyen mértékű beépítés valósítható meg, amelynek mutató száma a szintterületi mutató, amelyet abban az esetben ha a HÉSZ nem tartalmaz az OTÉK rendelkezései szerint kiszámítható. Az I. rendű alperes tévesen hivatkozott arra, hogy a forgalmi érték meghatározása során a jelenleg hatályos szintterületi mutatókat nem lehet figyelembe venni fajlagos forgalmi érték meghatározása során, mivel a számszerűsített szintterületi mutató nélkül is meghatározható egy ingatlanon elhelyezhető összes építményszint bruttó alapterülete így szintterületi mutatója. A II. rendű felperes téved abban, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartási művelési ága irányadó az építési jogokból eredő beépítési lehetőségek vizsgálata körében. Az ingatlanok fejlesztendő területek, nem mezőgazdasági övezetbe tartoztak az SZT és a HÉSZ szerint ingatlanforgalmi értékük meghatározásánál az építési övezet szerinti beépítési szempontok irányadók.

Sátori Sándor igazságügyi szakértő szakértői véleményében az ingatlanokon megvalósítható funkciókat nem szűkíti le kizárólag a lakóépület építésére és az eltérő jellegű telkek fajlagos árának meghatározásakor helytállóan a szintterületi mutatók szerinti beépíthető területek mértékét vette alapul. Az ingatlanok beépítésének feltételeit a szabályozási terv, mint az önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ melléklete tartalmazza amelyhez képest a településszerkezeti terv a település felhasználási kategóriák szempontjából az önkormányzat

képviselő-testülete határozatával elfogadott terv, amelyben a területfelhasználási kategóriák önmagában nem alkalmasak az építési jog keletkeztetéséhez. Az illeszkedés szabályainak alkalmazására az Étv. 18. § (2) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni, az illeszkedés során figyelembe vehető építési övezeti előírásokat nem a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriái alapján kell megállapítani. Az Étv. 18. § (2) bekezdése a meglévő környezethez illeszkedő építési övezet alkalmazását tette lehetővé.

Az I. rendű felperes Satori Sándor szakértő szakértői véleményével kapcsolatban kiemelte, hogy a korábban eljáró ingatlanforgalmi szakértők az Lke-1, Lke-2, Lke-12, Lke-13 építési övezetekre irányadó paramétereket vizsgálták. Dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő figyelembe vett egy Vt-14 építési övezetbe tartozó ingatlant, amelynek forgalmi értéke alapján megállapítható, hogy az intenzívebb beépítés lehetősége magasabb fajlagos árat jelentett. A lakó és a településközponti vegyes ingatlanok forgalmi értéke között jelentős különbség állapítható meg a településközponti ingatlanok javára. Huszár Albert igazságügyi szakértő 7139,- Ft/m² ár fajlagos forgalmi értéket állapított meg és 15% forgalmi értékcsökkenést határozott meg az Étv. 30. § (2) bekezdése alapján járó kártalanítás összegeként, dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő által megállapított forgalmi értékek között 2.000,- Ft/m² forgalmi érték különbséget mutatott ki. Satori Sándor igazságügyi szakértő 13.862,- Ft/m² árat határozott meg a HÉSZ módosításának hatályba lépését megelőzően és a változást követően 7.464,- Ft/m² árra értékelte a perbeli ingatlanokat. A fentiekből következően Satori Sándor igazságügyi szakértő szakértői véleménye számolt azzal, hogy az eltérő jellegű telkek fajlagos árának aránya jó megközelítéssel megegyezik a szintterületi mutatók arányával, mivel a telekre építhető felépítmény alapterülete a szintterületi mutatótól függ leginkább. A szakértői vélemény elkészítése során a jelenleg hatályos szintterületi mutató alkalmazása annál az oknál fogva indokolt, hogy a Vt övezet intenzívebb beépítést enged, mint a kertvárosias lakóövezetek ezért a jelenleg hatályban lévő HÉSZ szerint az új Vt-21 övezet előírásai egyeznek meg több paraméterben a korábbi Vt-16 építési övezettel. Az I. rendű felperes Satori Sándor személyes meghallgatását indítványozta a forgalmi érték megállapítása körében figyelembe vett egyes szempontok tisztázása érdekében.

A II. rendű felperes a Satori Sándor igazságügyi szakértő szakértői véleményét nem fogadta el. A perbeli ingatlanok 2007. március 26. napján, az I. rendű felperes gazdasági társaság jogutódláskor fennállt forgalmi értéke a vagyonszámvetésben a vagyonszámvetésben szerepelt. A forgalmi érték a jogutódlás időpontjában teljes bizonyító magánokiratba foglalt forgalmi érték. A jogutódlással történt tulajdonszerzés időpontja, és a HÉSZ módosítás hatályba lépése, 2007. május 10. napja között nem történt olyan esemény amely az ingatlanok forgalmi értékét befolyásolta volna, ilyen tényre, körülményre az I. rendű felperes sem hivatkozott. A II. rendű felperes álláspontja szerint a perbeli ingatlanok forgalmi értékének megállapításához vagy megítéléséhez külön szakértelem nem szükséges mivel okirati bizonyítékok alapján megállapítható a forgalmi érték. A Pp. 177. § (1) bekezdése alapján szakértői bizonyítás elrendelésének nem volt helye. Az adóhatóság által közölt adatok szerint az 5. és 6. számú adat az ingatlanok bekerülési értéke, a melyhez képest a szakértői vélemény lényegesen magasabb forgalmi értéket állapított meg és nem indokolta a könyv szerinti értéktől történő lényeges eltérést.

A II. rendű felperes álláspontja szerint Satori Sándor szakértői véleménye összehasonlító elemzésen alapult, azonban figyelmen kívül hagyta az ingatlanok művelési ágát és egyéb jellemzőit. A perbeli ingatlanok művelési ága egymástól eltér, a forgalmi értéket befolyásoló

tényezőket a szakértő nem vizsgálta. Tévesen állapította meg, hogy az ingatlanok telkek, amelyhez képest a természetben művelés alatt álló szántó ingatlanok. Az igazságügyi szakértő tévesen hivatkozott továbbá a jelenleg hatályos HÉSZ rendelkezéseire. A szakértői vélemény elkészítésekor hatályos szabályozás szerinti szintterületi mutatóval történő korrekció alkalmazása jogellenes és a szakértő hibás következtetésekre jutott. A forgalmi érték tisztázása során a HÉSZ módosítás hatályba lépését megelőző és azt követő szabályozók alapján vizsgálható az ingatlanok beépíthetőségének lehetősége.

Az ingatlanok beépítésére vonatkozó szabályokat HÉSZ 9. §-a tartalmazta a Vt-16 építési övezetben. A HÉSZ intézményi, illetve lakóterületi fejlesztést is lehetővé tette, lakás építése esetén összesen 4 telken 276 darab átlag 80 m²-es lakás létesítésére lett volna lehetőség felszíni parkolóhelyekkel, összesen 4 telken 69 lakásos társasházban. A HÉSZ módosítását követően a HÉSZ hatálya nem terjed ki a perbeli ingatlanokra. Az építési jog a település szerkezeti terv szerint csak beépítésre szánt területeken lévő építési telkekre áll fenn. Az Étv. 18. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok beépítése az Lke-1 építési övezet rendelkezései szerint valósulhatott volna meg. A két ingatlanon összesen 4 telken 132 lakás építése lett volna lehetséges felszíni parkolással, 50% zöldfelület biztosításával. A HÉSZ 8. § (15) bekezdése értelmében az Lke építési övezetekben 1 telken legfeljebb 2 lakásos lakóépületet lehet elhelyezni. Az ingatlanokon 132 darab lakás 33 darab építési telken lett volna építhető, 4 lakásos 2 szintes társasházakban átlag 80 m² alapterülettel.

A helyi építési jogalkotási folyamat szerint elsődlegesen a településszerkezeti tervet kell módosítani. A módosított településszerkezeti tervből kell levezetni a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet. A perbeli ingatlanokra vonatkozó HÉSZ módosítása során ez a szabályos folyamat nem valósult meg, a településszerkezeti terv nem került módosításra, a szabályozási terv rajzi módosítása nem történt meg. A településszerkezeti terv önálló, külön álló munkarész amelyet az önkormányzat képviselő testülete határozattal fogad el. A megalkotását és elfogadását követően kerülhet sor a helyi építési szabályzat megalkotására amelynek melléklete a település szerkezeti tervből részletesen levezetett szabályozási terv.

A II. rendű felperes az illeszkedési szabályok alkalmazása körében hivatkozott az Építéshatósági Szakmai Kollégium 4/2002. (IV. 11.) ÉSZK. számú állásfoglalására. Az illeszkedési szabályok meghatározása során vizsgálni kell, hogy a településen létezik-e településszerkezeti terv, amennyiben igen tartalmaz-e korlátozást vagy konkrét beazonosítható célkitűzést, fejlesztést az adott ingatlan hasznosítására.

A II. rendű alperes képviselő-testülete 2016. augusztus 1. napjától kezdődő hatállyal módosította a HÉSZ-t és a perbeli ingatlanok beépítésének lehetőségét a 2007. május 10. napját megelőző szabályok szerint állapította meg.

A II. rendű felperes csatolta a Biatorbágy Nagyközség Jegyzője M751-3/2005. számú használatbavételi engedélyét amely szerint az 1297/85 hrsz-ú Ybl Miklós sétány 26. szám alatti Vt-15 építési övezetben elhelyezkedő ingatlanra - mely a perbeli ingatlanok környezetében helyezkedik el - építési engedélyt és használatbavételi engedélyt adott 21 lakás építésére. A fentiek alátámasztják, hogy az I. rendű felperes részére nyitva állt a lehetőség, hogy a perbeli ingatlanokra építési engedélyt kérjen és kapjon. A HÉSZ alapján az építési hatóság az építési engedélyt az illeszkedés szabályai szerint megadta volna.

A II. rendű felperes településrendezési igazságügyi szakértő bevezetését és a közigazgatási eljárásban eljáró szakértők személyes meghallgatását indítványozta a szakértői vélemények közötti eltérések tisztázása végett.

Az I. rendű felperes a II. rendű felperes keresetkiegészítésének elutasítását kérte, a forgalmi érték megállapítása és a forgalmi érték csökkenés tisztázása szakértői bizonyítást igényel, mivel nem vehető kizárólagosan figyelembe az I. rendű felperes gazdasági társaság kiválásakor megállapított ingatlan érték, amely más viszonyrendszerben kerül megállapításra. A jelen perben az építési jogokhoz fűződő forgalmi értékcsökkenést kell tisztázni, egy adott időpontban a HÉSZ hatályba lépésének időpontját megelőző és azt követő forgalmi érték meghatározásával. A forgalmi érték csökkenés tisztázásához készített szakértői vélemények közül Satori Sándor szakértő nagyobb adathalmazból dolgozott a fajlagos forgalmi érték megállapítása során, amely pontosabb meghatározást eredményezett.

Az I. rendű alperes Satori Sándor igazságügyi szakértő szakértői véleményével nem értett egyet. Az II. rendű alperes képviselő-testülete szintterületi mutatókról a 12/2016. (VII. 15.) Önk. rendelettel elfogadott Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályozásáról és Szabályozási Tervéről szóló rendelettel (továbbiakban: HÉSZ2) döntött. A 2016. augusztus 1. napjától hatályos szintterületi mutatóra vonatkozó értékének figyelembevételével a forgalmi érték tisztázása nem lehetséges. A bíróság a Pp. 339/A. § szerint a közigazgatási határozatot jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a meghozatalakor alkalmazandó jogszabályok és fennálló tények alapján vizsgálja felül. Az I. rendű felperes kérelmében megjelölt HÉSZ módosításának hatályba lépésével okozott forgalmi értékcsökkenés képezi a közigazgatási eljárás és per tárgyát.

Az I. rendű alperes hivatkozott a Kúria KGD2014/163. számú döntésére amely szerint az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján a kártalanítás megállapítása iránti eljárásban a rendeltetés megváltoztatását jelenti az is, ha az ingatlan beépíthetőségének módja, terjedelme következtében áll elő értékvesztés. A rendeltetés megváltozására visszavezethető forgalmi értékcsökkenés esetén a kártalanítás jogalapja fenn áll. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a forgalmi érték megállapítása igazságügyi szakértő bevezetését igényelte, ezért a kártalanítás összegének megállapítására irányuló eljárásban eljárásjogi jogszabálysértés nem történt. Az I. rendű alperes álláspontja szerint Satori Sándor igazságügyi szakértő véleménye az alkalmazott számítási módszer miatt nem fogadható el, a 2016. augusztus 1. napján hatályba lépett HÉSZ2 által rögzített szintterületi mutatók értékeit nem lehet a közvetett számítási módszer alapján alkalmazni, figyelemmel az Étv. 30. § (2) bekezdésére. Az adóhatóság által közölt Lke építési övezetben található ingatlan az igazságügyi szakértő álláspontja szerint sem alkalmas az összehasonlításra, az általa meghatározott fajlagos forgalmi értéket az adóhatóság által közölt adatok nem támasztják alá. A szakértői vélemény olyan eljárási hibákban szenved amelyre ítéletet nem lehet alapítani.

Dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő szakértői véleményében az adóhatóság által megküldött adatok között a Vt-16 építési övezetre vonatkozó adatot nem használt fel, mivel csak Lke-12 és Lke-13 építési övezetbe tartozó ingatlanforgalmi adatok szerepeltek ezért a fajlagos forgalmi érték megállapításakor korrekciókat alkalmazott. Az összehasonlításra alkalmasnak ítélt ingatlanok közművesek, kisebb méretűek, továbbá bekerítettek és valamennyi ingatlan építési telek. A korrekciók alkalmazása körében az I. rendű felperes által csatolt adás-vételi szerződésekben megjelölt építési Vt-14 és Vt-19 építési övezetbe tartozó ingatlanok forgalmi

értéke sem elfogadható. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy Huszár Albert igazságügyi szakértő és dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő szakértői véleménye közötti eltérés 3.075.417,- Ft amely az értékcorrekciók téves alkalmazására tekintettel alátámasztja, hogy a felülvizsgálni kért döntés helytálló. Az I. rendű felperes a perbeli ingatlanokra vonatkozóan építési engedélyt nem kért ugyanakkor a HÉSZ módosításának hatályba lépését követően az ingatlanokban forgalmi értékcsökkenés keletkezett ezért a kártalanítás megállapítása indokolt. A forgalmi értékcsökkenés mértéke tekintetében Huszár Albert igazságügyi szakértő szakértői véleményével értett egyet.

Sátori Sándor igazságügyi szakértő a peres felek szakértői véleményt tett észrevételei alapján az írásban benyújtott szakértői véleményt fenntartotta. Nyilatkozatában hangsúlyozta, hogy az ingatlanok belterületi fekvése és a HÉSZ módosítását követően hatályos rendelkezésekre tekintettel az ingatlanok forgalmi értékét beépíthető telekként kell figyelembe venni, nem mezőgazdasági ingatlanként kell értékelni. A HÉSZ módosítása folytán keletkezett forgalmi értékcsökkenés megállapítása alapvetően a fajlagos forgalmi érték alapján történt. Az építési övezeti besorolások alapján tisztázható, hogy mekkora méretű telkek alakíthatók ki, amelyhez képest az összehasonlítás során figyelembe vett lakóövezeti telkek azonos méretűek. A helyi építésre vonatkozó szabályokat a jogszabálynak minősülő helyi építési szabályzat határozza meg amelyhez képest irreleváns, hogy a településszerkezeti terv módosítására sor került-e a HÉSZ módosításával egyidejűleg. A számítások során arányszámot állapított meg, amely alapján az aktuális forgalmi adatokra figyelemmel a jelenleg hatályos szinterületi mutatók alapján becsléssel állapította meg a forgalmi értéket. Lényegében azonos beépíthetőségű ingatlanokat vett figyelembe a korábbi és a jelenlegi szabályozás szerinti időszakból, így a szinterületi mutatók mértéke jó becslést ad a kérdéses arányszámra. Ezt az arányszámot nem szinterület számítására hanem értékbecslés során alkalmazta. Az arányszám megegyezik a szinterületi mutatók arányával, nem azonos tartalmú vagy jelentésű értékekről beszélhetünk. A perbeli ingatlanok jellemzőivel kapcsolatban utalt arra, hogy az összehasonlításban szereplő telkek sem közművesítettek, ezért korrekció alkalmazása nem volt indokolt. A közművesítetlenség nem jelenti a terület beépíthetlenségét különös tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlanok környezetében a közművek rendelkezésre állnak, és a közművek kiépítésének nem volt akadálya. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítése során a piaci forgalmi értéket határozta meg. A piaci érték olyan érték, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható feltételezve, hogy az eladó hajlandó az eladásra, az adás-vételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik, a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik, az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe. A fentiekből eredően az adóhatóság által közölt 5. és 6. adat amely a perbeli ingatlanok felperes gazdasági társaság jogutódlása során kerültek megállapításra a fajlagos forgalmi érték megállapítása körében nem voltak figyelembe vehetők.

A szakértői vélemény a HÉSZ módosítás hatályba lépése előtt és azt követően azonos fajlagos árral vette figyelembe a perbeli ingatlanokat, a II. rendű felperes által kiszámított túlzott mértékű áremelkedés nem a piaci forgalmi értékhez képest történt. A nyilatkozatban hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlanok, mint építési telkek jövőbeni hasznosításának lehetősége fenn állt, beruházás előkészítése és az azzal kapcsolatos eljárások kezdeményezésének lehetősége adott volt.

dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő a peres felek észrevételeire tett nyilatkozatában a szakértői véleményét fenntartotta. A szakértői vélemény Étv. 30. §-ában meghatározott szempontok szerint készült az adóhatóság által közölt adatok alapján az összehasonlító módszer alkalmazásával. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok köre és az alkalmazott korrekciók és azok mértéke tekintetében fenntartotta álláspontját. A perbeli ingatlanok a HÉSZ módosítása előtt és azt követően beépítésre szánt ingatlanok. Az ingatlanok összes jellemző tulajdonságára tekintettel történt korrekció alkalmazása, az ingatlanok művelési ágára tekintettel a kitérés, kerítés hiánya. Az ingatlanok a művelési águktól függetlenül az építési jogi szabályozás szerint beépíthető ingatlanok a szakértői véleményben foglaltak szerint.

Az I. rendű felperes keresete részben alapos, a II. rendű felperes keresete nem alapos.

Az Étv. 18. § (2) bekezdése szerint ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat vagy az nem szabályoz – a 13. § (2) bekezdésében előír, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően – teljes körűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – a beépítettség és építménymagasság – valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.

Az Étv. 30. § (1) bekezdése szerint, 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.

Az Étv. 30. § (2) bekezdése szerint kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Az Étv. 30. § (6) bekezdése szerint a kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekelttségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

Az Étv. 30. § (7) bekezdése szerint a kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre

megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és megyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

A Kstv. 9. § (3) bekezdésének a) pontja alapján az ingatlanok forgalmi értékét összehasonlító elemzés módszerével kell megállapítani. A kisajátítási eljárás szabályait az Étv. 30. § (7) bekezdése alapján az Étv. 30. § (1) bekezdésére alapított kártalanítás iránti kérelmek elintézése során alkalmazni kell. Az összehasonlító elemzés során az adóhatóság által megküldött adathalmaz alapján kell megállapítani az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét. Az adóhatóság által közölt perbeli ingatlanokkal nem teljes körűen azonos adottságú, művelési ágú méretű, közművesítettség fokú ingatlanok korrekciójával kell a fajlagos forgalmi értéket megállapítani.

Az ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág és építésjogi szempontból történő építési övezetbe sorolása eltérő jogi fogalmat jelent. A HÉSZ a módosítását megelőzően az ingatlanokat építési övezetbe, Vt-16 építési övezetbe sorolta az ingatlan-nyilvántartási művelési ágra tekintet nélkül. A szántó művelési ágú és építési övezetbe sorolt ingatlanok beépítésének feltétele a más célú hasznosítás engedélyezése, amely határozat hiánya a kártalanítás iránti kérelem előterjesztésekor az ingatlanokat nem tette beépíthetlenné.

Az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján a kártalanítás iránti kérelem benyújtásának nem előfeltétele az építési engedély kiadása vagy elvi építési engedélyről szóló határozat hozatala. Az Étv. 30. § (1)-(2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosa kártalanítás iránti kérelmet terjeszthet elő amennyiben a helyi építési szabályzat illetőleg a szabályozási terv az ingatlan használati módját, rendeltetését az építési övezeti előírások változtatásával másként állapítja meg vagy korlátozza. Az ingatlan tulajdonosa az Étv. 30. § (1) bekezdése alapján kártalanítás megállapítását kérheti abban az esetben is, ha az Étv. 18. § (2) bekezdésének alkalmazásával lehetséges az ingatlan beépítése. Amennyiben az adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat illetőleg szabályozási terv vagy azok nem szabályoznak az illeszkedés szabályai figyelembevételével megállapított építési övezet szerinti beépítésre tekintettel keletkezik forgalmi értékcsökkenés. A perbeli ingatlanok esetében a HÉSZ módosítás hatályba lépését követően az ingatlanokra nem volt hatályban helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv amelyből következően az Étv. 30. (2) bekezdése alapján a forgalmi értékcsökkenés mértékét az illeszkedés szabályainak alapul vételével lehetett vizsgálni.

A Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontja alapján a forgalmi értékcsökkenés tisztázása összehasonlító elemzés alapján lehetséges amelynek alapját a piaci körülmények között kötött tulajdonjog átruházására alkalmas szerződések képezik. A gazdasági társaság kiválás jogcímén történő tulajdonszerzése - amelynek során az ingatlan könyv szerinti értékét állapították meg - nem tekinthető piaci körülmények között keletkezett forgalmi értéknek, ebből következően az összehasonlítás során az ingatlanok könyv szerinti értéke nem vehető figyelembe. A perbeli ingatlanok tekintetében a kártalanítás iránti kérelem elutasítását nem eredményezi az a tény, hogy az adóhatóságtól beszerzett ingatlanforgalmi adatok alapján megállapítható forgalmi értékekhez képest a HÉSZ módosításának hatályba lépéséhez közeli időpontban történt jogutódlás során megállapított könyv szerinti érték alacsonyabb.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 136. § (1) bekezdése értelmében a gazdasági társaságok átalakulása során az átalakulással létre jövő jogutód gazdasági társaság vagyonának saját tőkéjének megállapításához vagyommérleget kell készíteni. A vagyommérleget vagyoneleltárral kell alátámasztani. A vagyoneleltár tételesen tartalmazza a jogelőd, illetve a jogutód gazdasági társaságok eszközeit és forrásait. A (3) bekezdés szerint a vagyommérleget, a vagyommérleg tervezetét, és a végleges vagyommérleget, a vagyoneleltárt, a vagyoneleltár tervezetét és a végleges vagyoneleltárt az e törvény szerinti beszámoló mérlegére és az azt alátámasztó leltárra vonatkozó előírások szerint kell elkészíteni a (4)-(9) bekezdésben és a 137-143. §-ban foglaltak figyelembevételével.

A gazdasági társaságok átalakulása során készített vagyommérleg és vagyoneleltár készítésének szabályaira a számvitelről szóló törvény rendelkezéseit. (137-143. § szabályait kellett alkalmazni) A jogutód gazdasági társaság tulajdonában került ingatlanok vagyoneleltár és vagyommérleg szerinti a számviteli törvény szabályainak megfelelő értékelése nem azonos a Kstv. 9. § (3) bekezdésének a) pontja alapján az adóhatóság által közölt illeték kiszabás végett bemutatott ingatlanok, mint összehasonlító adatok elemzése alapján megállapítható piaci forgalmi értékkel. A fentiekből eredően a perbeli ingatlanok HÉSZ módosítását megelőző és azt követő forgalmi értékének megállapítása a Pp. 177. § értelmében szakkérdésnek minősül, amelynek során nem a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szabályait kell alkalmazni.

Az Étv. 30. § (1) bekezdés alapján indult eljárásban nem képezi az igazságügyi szakértők feladatát az eljárás tárgyát képező ingatlanokhoz hasonló ingatlanokra vonatkozó ingatlanforgalmi elemzés elkészítése. A forgalmi értékcsökkenést az összehasonlító elemzés módszerével az adóhatóság által közölt ingatlanforgalmi adatok alapján kell megállapítani és az adóhatóság által közölt összehasonlításra figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékén kívül nem kell vizsgálni, hogy az ingatlanok környezetében más ingatlanok tekintetében milyen keresleti hány alakult ki, az hogyan hatott az ingatlanok vagy környezetükben lévő ingatlanok forgalmi értékére.

A II. rendű felperes a 2017. augusztus 16. napján kelt 61. számú előkészítő iratában előterjesztett kereset kiegészítés, amely szerint a HÉSZ módosítását nem előzte meg a településszerkezeti terv módosítása és annak elfogadása ebből eredően az I. rendű felperes építési jogainak korlátozására sem került sor, a Pp. 335/A. § (1) bekezdésébe ütközik figyelemmel arra, hogy a felperes a keresetet a kártalanítás jogalapja tekintetében a perindításra nyitva álló határidő alatt egészítheti ki, amely határidő eltelt.

A kártalanítás összegének megállapítására az Étv. 30. § (2) bekezdése irányadó amely szerint a HÉSZ módosítását megelőzően és azt követően kialakult forgalmi érték különbsége felel meg a kártalanítás összegének. A HÉSZ 30. § (4) bekezdése utal a kártalanítás megállapítására vonatkozó eljárási szabályokra. A kártalanítás összegét a Kstv. rendelkezései szerint a Kstv. 9. § (3) bekezdésének a) pontja szerint összehasonlító elemzés módszerével kell megállapítani. Az ingatlanok forgalmi értékének vizsgálata során nem lehet figyelembe venni mindazokat a költségeket, amelyek az I. rendű felperes részéről az ingatlan konkrét beépítéséhez szükséges fejlesztéssel kapcsolatban merülnek fel, azonban a kártalanítás jogalapjának keletkezésekor még nem álltak fenn. Nem vehető figyelembe a szántó művelési ágú ingatlan belterületbe más célú hasznosítás engedélyezése iránti kérelem teljesítése alapján megfizetendő földvédelmi járulékok

költsége, az ingatlanok közművesítésével kapcsolatban felmerült költségek, és a további költségek amely az ingatlanon történő építési munkák megkezdését megelőzően felmerültek.

A közigazgatási eljárásban Huszár Albert igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény nem az Étv. 30. § (2) bekezdése alapján állapította meg a forgalmi értékcsökkenés összegét. A HÉSZ módosítás hatályba lépését követő időszakra vonatkozóan összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait nem szerezte be a forgalmi értékcsökkenést becslés útján állapította meg.

A bíróság nem fogadta el Sátori Sándor igazságügyi szakértő szakértői véleményét. Az igazságügyi szakértői vélemény a forgalmi érték csökkenését a közvetett számítási módszer alkalmazásával állapította meg, az adóhatóság adatszolgáltatása alapján kettő Lke építési övezetbe tartozó ingatlan forgalmi értékét korrigálta a HÉSZ módosítását megelőzően hatályban nem lévő szintterületi mutatóval. A szintterületi mutató mértékét a HÉSZ módosítását követően szabályozott, az Lke-1 és a Vt-21 építési övezetre vonatkozó szintterületi mutatók alapján történt korrekcióval határozta meg és figyelembe vette a szakértői vélemény elkészítésekor a kínálati árakat is. A szakértő véleményben alkalmazott módszer nem felel meg az Étv. 30. § (4) bekezdése alapján alkalmazott Kstv. 9. § (3) bekezdés a) pontjában előírt értékelési módszernek.

A HÉSZ módosításának hatályba lépését megelőzően nem lehet olyan építési paramétereket figyelembe venni, amelyeket a HÉSZ nem tartalmazott, ezért a szintterületi mutató korrekciójával a forgalmi érték nem állapítható meg. A HÉSZ hatálybalépését megelőzően az ingatlanra nem az Lke építési övezet előírásait, hanem a Vt-16 építési övezet előírásait kellett alkalmazni, ebből eredően az Lke építési övezetekre vonatkozó a hatályban nem lévő szintterületi mutató alapján történt korrekcióval nem határozható meg a forgalmi érték. A HÉSZ módosítását követően az Étv. 18. § (2) bekezdése alapján az Lke-1 építési övezet előírásai vonatkoztak a perbeli ingatlanokra, amely alapján a forgalmi érték az összehasonlító módszer alkalmazásával állapítható meg. A szakértői vélemény készítésekor fennálló kínálati árakat nem lehet figyelembe venni és a HÉSZ későbbi módosításakor hatályba lépett Vt-21 építési övezetre vonatkozó szintterületi mutatókkal történő korrekció sem alkalmazható.

A bíróság mellőzte Sátori Sándor igazságügyi szakértő személyes meghallgatását figyelemmel arra, hogy a forgalmi érték csökkenés megállapítása körében alkalmazott módszer tekintetében a 2017. szeptember 6. napján kelt nyilatkozatában részletes választ adott. Az I. rendű és a II. rendű alperes észrevételei alapján a nyilatkozat részletesen tartalmazta, hogy a becslés módszerét mely adatokra alapította és a szintterületi mutatók hányadosával egyező arányszám meghatározásával becsléssel milyen oknál fogva alkalmas a 2016-ban hatályba lépett HÉSZ2 rendelkezéseit is figyelembe véve a forgalmi érték csökkenés megállapítására. Sátori Sándor igazságügyi szakértő által alkalmazott módszer nem szerepel a Kstv. forgalmi érték megállapítására vonatkozó szabályai között. Az Étv. 30. § (2) bekezdése alapján nem a felülvizsgálni kért határozat hozatalának időpontjában hatályos HÉSZ2, hanem azt a HÉSZ-t kell vizsgálni, amely az építési jogok sérelmét okozta. A bíróság a fentiek alapján Sátori Sándor igazságügyi szakértői véleményét a bizonyítékok köréből kizárta.

A forgalmi értékcsökkenés vizsgálata során azt a tényt, hogy az ingatlanok nincsenek közművesítve vagy nem áll rendelkezésre a termőföld más célú hasznosításának

engedélyezésére vonatkozó határozat az ingatlanok jellemzői körében kell értékelni, amely értékelési szempontnak dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő szakértői véleménye megfelelt. A kártalanítás iránti ügyben a kisajátítási eljárás szabályai alapján a HÉSZ módosításakor keletkezett forgalmi érték csökkenés összegét igényelheti az I. rendű felperes, a jövőben felmerülő költségek nem képezik az eljárás tárgyát.

A közigazgatási eljárásban és a perben beszerzett valamennyi szakértői vélemény egyezően állapította meg a perbeli ingatlanok jellemzői tekintetében, hogy az ingatlanok közművesítésének lehetősége fenn állt, figyelemmel a helyszíni szemle megállapításaira és a közműszolgáltatóktól beszerzett adatokra. Az adóhatóság által közölt ingatlanok forgalmi értékének vizsgálata során dr. Sándor Pál szakértői véleményéhez tartozó táblázat rögzítette az összehasonlításra figyelembe vett ingatlanok közművesítésének mértékét. A perbeli ingatlanokra a gáz közmű kivételével valamennyi közmű bekötése lehetséges volt, e tényeket az érték korrekciók alkalmazásakor szakértők figyelembe vették.

A bíróság megállapította, hogy dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő szakértői véleménye tartalmazza az Étv. 30. § (2) bekezdése alapján a forgalmi értékcsökkenés megállapításának módszerét. A szakértői vélemény az ingatlanok HÉSZ módosítása előtt és azt követően kialakult forgalmi értékét vizsgálta, és értékcsökkenésként a forgalmi érték különbözetét állapította meg. Az összehasonlítás alapját képező ingatlanokat az adóhatóság által közölt adatokból választotta ki, és figyelembe vette az I. rendű alperes által csatolt szerződés alapján az építési övezetre tekintettel a leginkább összehasonlítható ingatlant.

Az adóhatóság által közölt ingatlanok jellemzőit a szakértői vélemény részét képező táblázatok tartalmazzák. Az összehasonlításra az Étv. 18. § (2) bekezdése alapján a HÉSZ-ben meghatározott beépítésre vonatkozó előírások alapján találta alkalmasnak az Lke-12, Lke-13, Lke-1, és a Vt-14 építési övezetben lévő ingatlanokat. A szakértői vélemény rögzítette a beépítésre vonatkozó egyes paramétereket. Az összehasonlításra figyelembe vett ingatlanok területe hasonló méretű, és valamennyi ingatlan elektromos áram, vezetékes víz, csatorna közművekkel rendelkezett, a 8723 hrsz-ú ingatlanra az összes közművet bekötötték. A per tárgyát képező ingatlanok jellemzői alapján a szakértői vélemény a megfelelő mértékű korrekciókat alkalmazta az infrastrukturális jellemzők, e körben a közművesítés közvetlen lehetőségére tekintettel, a telekadottságok tekintetében nem csak kizárólag a kerítés hiánya folytán, és az építési szabályozási előírások közötti különbségekre tekintettel.

A bíróság a Pp. 339. § (2) bekezdés q) pontja alapján alkalmazandó Étv. 30. § (8) bekezdés b) pontja alapján felülvizsgálni kért határozat megváltoztatta, és a II. rendű alperes többletkártalanítás megfizetésére kötelezte. A többletkártalanítás összegét az I. rendű alperes felülvizsgálni kért határozatával megállapított és dr. Sándor Pál szakértő véleményével meghatározott kártalanítás különbözetével egyezően állapította meg.

A bíróság mellőzte a dr. Sándor Pál és Satori Sándor igazságügyi szakértők meghallgatását, mivel a peres felek által tett észrevételekre írásban részletesen nyilatkozatot tettek. A bíróság mellőzte a forgalmi érték tisztázás végett az igazságügyi szakértők szakértői véleményének további kiegészítését, figyelemmel arra, hogy a feltett kérdésekre a szakértők az írásban benyújtott nyilatkozataikban válaszoltak.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű és a II. rendű felperest a jogtanácsosi munkadíjból, szakértői díjból álló, kereseti illetékből álló perköltség megfizetésére.

A bíróság az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés h) pontja szerint tárgyi illeték feljegyzési jogot élvező perben kötelezte az I. rendű felperest a lerótt kereseti illeték viselésére. A II. rendű felperes személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt kereseti illeték viseléséről az Itv. 5.§ (1) bekezdés c) pontja alapján döntött.

A bíróság a kereseti illeték összegét az Itv. 45/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg, figyelemmel arra, hogy az építési kártalanítás megállapítása iránti közigazgatási per nem tartozik az Itv. 45/A. § (2) bekezdésében felsorolt perek körébe.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű felperest a bizonyítási indítványa alapján kirendelt Satori Sándor igazságügyi szakértő szakértői véleményével és nyilatkozatával kapcsolatban és dr. Sándor Pál igazságügyi szakértő szakértői véleményével és nyilatkozatával kapcsolatban az általa előlegezett 214.000,- Ft (100.000,-Ft + 52.750,- Ft + 61.250,-Ft) perköltség viselésére. Az I. rendű alperes határozatának megváltoztatása folytán kötelezte a bíróság a pervesztes II. rendű alperest az I. rendű felperes részére 21.250,- Ft szakértői díjból álló perköltség viselésére.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a teljes körűen pervesztes II. rendű felperest és kis mértékben pernyertes I. rendű felperest az I. rendű alperes részére az elvégzett jogtanácsosi munkával arányos, mérlegeléssel megállapított munkadíj megfizetésére.

Az ítélet ellen a Pp. 340. § (2) bekezdése alapján fellebbezésnek van helye.

Budapest, 2018. december 11.

dr. Dávid Irén sk.
bíró