

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 2136-2/2017/01

Tárgy: Előterjesztés

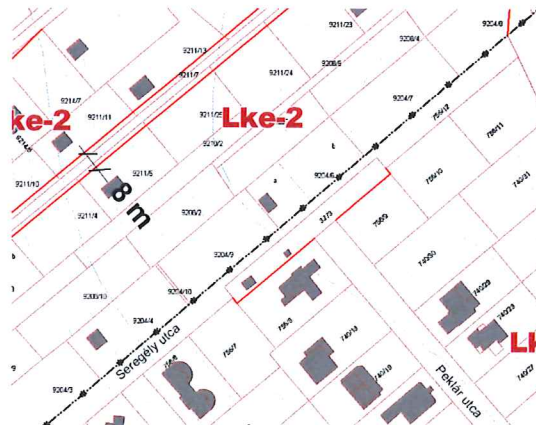
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita főtanácsos

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő testülete

ELŐTERJESZTÉS 3273 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó többletkártalanítás megfizetése

Pomáz Város helyi építési szabályzata a 3273 hrsz.-ú ingatlant közútként jelöli meg teljes egészében.

Az ingatlan tulajdonosai Crämer Éva Fritz-weidner-Str 18c 90451 Nürnberg NSZK, Varga Marianna 1077 Budapest, Wesselényi utca 71. voltak, továbbá az ingatlanra Varga Istvánné 1077 Budapest, Wesselényi utca 71. 4. em 5. haszonélvezeti joga volt bejegyezve. A telek miatt a Peklár utcán az átjárás akadályozva volt, a Seregély utca leszűkült, továbbá a telek a környező ingatlanok telje s közművesítését akadályozta.



A tulajdonosok többször kérték, hogy az ingatlanra az Önkormányzat ajánljon fel csere telket, ugyanabban az értékben, vagy amennyiben nem tud vásárolja meg az ingatlant. Tekintettel arra, hogy a telektulajdonosokkal nem sikerült megegyezni, ezért az önkormányzat megindította a kisajátítási eljárást a telekre vonatkozóan. Az ingatlanra az értékbecslés elkészült és az ingatlan értékét az értékbecslő 3 100 000 Ft-ban állapította meg, melyet a tulajdonosok nem fogadtak el. A kisajátítási eljárás során a Pest Megyei Kormányhivatal PEB/047/823-31/2015 számú döntésével új értékbecslő szakértői vélemény alapján Crämer Éva részére 2 038 673 Ft-ot Varga Marianna részére 2 038 673 Ft-

ot valamint Varga Istvánné részére pedig 453 038 Ft-ot ítélt meg, (mindösszesen: **4 530 384 Ft-ot.**) melynek utalása során az ingatlan 2015.11.03-án Pomáz Város Önkormányzata tulajdonába került. A hatósági határozatnak megfelelően 2016 évben az ingatlan megtisztítása az azon lévő épületek bontása megtörtént a terepet az útépitésre elő lett készítve. 2016-ban a volt tulajdonosok megfellebbezték a határozatot, melynek során a Szentendrei Járásbíróság 8.K.27015/2016/24 számú döntésével a felpereseknek további kártérítést ítélt meg az alábbiak szerint:

Crämer Éva részére további 1 023 070 Ft-ot + 16 559 Ft kamatot

Varga Marianna részére további 1 023 070 Ft-ot + 16 559 Ft kamatot

Varga Istvánné részére további 227 348 Ft-ot + 3680 Ft kamatot

Mindösszesen: további 2 273 488 Ft-ot + 36 798 Ft kamatot, a felperesek részére továbbá 134 106 Ft szakértői díjat és 55 000 Ft perköltséget.

A fentiek alapján tehát a bíróság a 3273 hrsz.-ú telek értékét mindösszesen **6 803 872 Ft** –ban állapította meg, figyelmen kívül hagyva a telek övezeti besorolását, elhelyezkedését, egyéb adottságait és a bírósági szakértő **5 180 000 Ft-os** értékbecslését is.)

Tekintettel arra, hogy a bírósági döntés kötelező érvényű, kérem a tisztelt képviselő testületet hogy Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27015/2016/24 számú döntés alapján ítélt kártérítés összegét hagyja jóvá.

Pomáz, 2017. 04.10.



Vicsi László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2017. (IV.26.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő testületeigennem szavazattaltartózkodás mellett úgy határozott, hogy a pomázi **3273 hrsz-ú** 766 m², nagyságú kivett hétvégi ház udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozóan Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 8.K.27015/2016/24 számú döntése alapján, **Crämer Éva** Fritz-weidner-Str 18c 90451 Nürnberg NSZK, részére 1 023 070 Ft + 16 559 Ft kamat, **Varga Marianna** 1077 Budapest, Wesselényi utca 71. részére 1 023 070 Ft + 16 559 Ft kamat és **Varga Istvánné** 1077 Budapest, Wesselényi utca 71. 4. em 5. haszonélvező részére 227 348 Ft + 3680 Ft kamat többletkártalanítási összeget, valamint egyetemlegesen 134 106 Ft szakértői díjat és 55 000 Ft perköltséget megfizet továbbá Pomáz Város Önkormányzata felhatalmazza a polgármestert, hogy kártalanítási eljárásban az önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

Határidő: azonnal

Felelős: Vicsi László polgármester



A Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság dr. Szél Gábor ügyvéd (1055 Budapest, Szent István krt. 1.) által képviselt **Cramer Éva Róza** (90451 Nürnberg, Fritz-Weidner Str. 18/c.) I. r., **Varga Marianna Gabriella** (1077 Budapest, Wesselényi u. 71. IV. 5.) II. r., **Varga Istvánné** (1077 Budapest, Wesselényi u. 71. IV. 5.) III. r. felperesnek,

dr. Kun Judit jogtanácsos által képviselt **Pest Megyei Kormányhivatal** (1052 Budapest Városház u. 7.) I. r., dr. Drobilisch Erzsébet ügyvéd (2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 8.) által képviselt **Pomáz Város Önkormányzata** (2013 Pomáz, Kossuth L. u. 23-25.) II. r. alperes ellen.

kisajátításról szóló határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben az alulírott helyen és napon tárgyaláson meghozta a következő

Í T É L E T E T:

A bíróság az I. r. alperes 2015. október 7. napján kelt PEB/047/823-31/2015. számú határozatát megváltoztatja.

A bíróság kötelezi a II. r. alperest, hogy fizessen meg az I. r. és a II. r. felperesnek személyenként az ítélet kézbesítésétől számított 15 napon belül 1.023.070,- (azaz: egymillió huszontháromezer hetven) Ft, a III. r. felperesnek 227.348,- (azaz: kettőszáz-huszonhétézer háromszáznegyvennyolc) Ft többletkártalanítást 2015. október 14. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatával.

A bíróság a fentieket meghaladóan a felperesek keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a II. r. alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen az ítélet kézbesítésétől számított 15 napon belül 134.106,- (azaz: százharminenégyszer százhat) Ft szakértői díjből álló perköltséget, a bíróság 80.000,- (azaz: nyolcvanezer) Ft, szakértői díjből álló perköltség egyetemleges viselésére a felpereseket kötelezi.

A bíróság megállapítja, hogy a 30.000,- (azaz: harmincezer) Ft, kereseti illetéket a Magyar Állam viseli

A bíróság kötelezi a II. r. alperest, hogy fizessen meg az I. r. alperessel egyetemlegesen a felpereseknek egyetemlegesen az ítélet kézbesítésétől számított 15 nap alatt 110.000,- (azaz: száztízezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

A bíróság a felek nyilatkozata, a közigazgatási ügy iratai alapján a Valor-Plan Kft., Venczei György igazságügyi szakértő szakértői véleménye alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A pomázi 3273 hrsz-ú kivett hétvégi ház udvar megnevezésű 766 m² területű ingatlan a 1/2-1/2 tulajdoni hányadban az I. r. és a II. r. felperes tulajdonát képezi. Az I. r. és a II. r. felperes tulajdoni hányadát összesen 1/2-ed tulajdoni hányadban a III. r. felperes javára haszonélvezeti jog terheli.

A II. r. alperes kérelmet nyújtott be az I. r. alpereshez amelyben a 3273 hrsz-ú ingatlan kisajátítását kérte Pomáz Város Önkormányzata Képviselő Testülete 32/2006. (2007. III. 6.) Ökt. számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján település rendezés közérdekű célból. A HÉSZ az ingatlant KÖu jelű közlekedési és közmű övezetbe sorolta. Az ingatlan kisajátítása folytán a Seregély utca középső szakasz kialakítására nyílik lehetőség olyan módon, hogy a Peklár utca felől a zsák utca megszűnik és a környezetében található ingatlanok megközelítése és közműellátása biztosítható.

Az I. r. alperes PEB/047-823-5/2015. számú végzésével kisajátított ingatlan forgalmi értékének megállapítása végett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki. Huszár Albert igazságügyi szakértő szakértői véleménye szerint az ingatlan Pomáz belterületén helyezkedik el. Az ingatlan Seregély utca mellett található részében a Seregély utcába nyílik és leszűkíti az utcát, valamint határos a Peklár utcával is, amelyet zsák utcaként lezár. Az ingatlan a szabályozott, kiépítetlen Seregély utcáról közelíthető meg, a legközelebbi kiépített út 150 méter távolságra található. Az ingatlan közvetlen környezetében a HÉSZ szerint Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet található. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetben az építési telek legkisebb területe 720 m² a legnagyobb beépítettség 30 %. A KÖu jelű övezet beépítésre nem szánt terület. Az övezetben közlekedési létesítmények közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények és utcabútorok helyezhetők el és fűtés telepíthető. Az ingatlanon található épületek hétvégi háznak felelnek meg. Az ingatlan környezete közművesített, a kisajátítás tárgyát képező ingatlanba a közművek közül a villany került bekötésre önálló mérőhely kialakításával. Az ingatlan szélessége nem éri el a 10 métert,

enyhén lejtős fekvésű, dróthálós kerítéssel bekerített. Az ingatlanon 60 db gyümölcsfa található.

Az igazságügyi szakértő az ingatlanon található épületek forgalmi értékét az Építőipari Költségbeeslési Segédlet alapján állapította meg. Az ingatlanon található pince, járda, árnyékszék és tároló épület, kerítés és kapu értéke összesen 1.284.076,- Ft. Az ingatlan telekértékének megállapítása végett az adóhatóságtól összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatokat szerzett be, összesen 10 adat alapján megállapította, hogy a Pomáz, Hegyalja utca, Mártírok utca és Táncsics Mihály utca az Lke-2 építési övezetbe tartozik. A kisajátított ingatlan fajlagos forgalmi értékét a fenti három azonos építési övezetbe tartozó ingatlanforgalmi adat alapján állapította meg 6540 Ft/m² áron. A kisajátított ingatlan forgalmi értékét összesen -30 % értékcorrekcióval határozta meg 4238 Ft/m² áron. Rögzítette, hogy a kisajátított ingatlan lakóépület építésére nem alkalmas, az ingatlan rendeltetését tekintve hétvégi házas üdülő környezetben helyezkedik el, és a településrendezés során változott a környezete kertvárosias lakókörnyezetté amelynek során az ingatlant közlekedési, építési övezetbe került. A kisajátított ingatlan 10 % mértékben építhető be, a kertvárosias lakóépítési övezetben található ingatlanok beépítésének mértéke 30 %. Az ingatlan jellemzői körében figyelembe vette, hogy az átlagosnál több gyümölcsfát ültettek. Az igazságügyi szakértő az ingatlan egészének forgalmi értékét 3.246.308,- Ft-ban határozta meg. Az építmények forgalmi értéke 1.284.076,-Ft, az ingatlan forgalmi értéke összesen 4.530.384,-Ft. A III. r. felperes részére a hasznélvezeti jog ellenértékéért járó kártalanítás összegét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 72. § alapján határozta meg.

Az I. r. alperes 2015. október 7. napján kelt, 2015. október 13. napján jogerős PEB/047/823-31/2015. számú határozatával elrendelte a 3273 hrsz-ú ingatlan kisajátítását és kötelezte a II. r. alperest az I. r. és a II. r. felperes részére személyenként 2.038.673,- Ft, a III. r. felperes részére 453.038,-Ft kártalanítás megfizetésére. Az alperes megállapította, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján a kisajátítás jogalapja fennállt. Az I. r. alperes a Kstv. 9. § alapján a kártalanítás összegét az igazságügyi szakértő szakértői véleménye alapján határozta meg. Az I. r. alperes a Kstv. 21. § (1) bekezdés alapján figyelemmel a Kstv. 21. § (4) bekezdésére a II. r. alperest kötelezte a kártalanítás megfizetésére.

A felperesek keresetet terjesztettek elő az I. r. alperes PEB/047/823-31/2015. számú határozatának felülvizsgálata iránt. A felperesek a 3273 hrsz-ú ingatlan telek értékének felemelését kérték 3.000.000,-Ft-tal, az ingatlanon található épületek és növényzet forgalmi értékét elfogadták, a kártalanítás felemelését nem kérték. A felperesek arra hivatkoztak, hogy a kisajátítási eljárásban készített igazságügyi szakértői vélemény az összehasonlítás során figyelembe vett ingatlanokhoz képest az értékcorrekció mértékét

túlzottan állapította meg -35 %-ban. A felperesek álláspontja szerint a kisajátított ingatlan telekértékének megállapítása során a II. r. alperes által 2015. évben értékesített, a perbeli ingatlan közvetlen környezetében található ingatlanok forgalmi értéke alkalmas összehasonlításra. A felperesek előadták, hogy az ingatlan kisajátításnak jogalapját a terület és településrendezés céljából korábban sem vitatták, a kártalanítás összegének megállapítását csere ingatlan felajánlásával kérték amely vonatkozásában azonban megállapodás nem jött létre. A II. r. alperes az ingatlan környezetében található más ingatlanokra adás-vételi szerződést kötött, amely forgalmi értékek vizsgálata szükséges a kisajátított ingatlan forgalmi értékének megállapítása végett. A felperesek perköltséget igényeltek.

Az I. r. alperes a felperesek keresetének elutasítását kérte a felülvizsgálni kért határozatban foglalt indokok alapján. Az I. r. alperes kiemelte, hogy az összesen: -30 %-os értékcorrekció nem túlzott figyelemmel arra, hogy az ingatlan a KÖU jelű közlekedési és közmű övezethez tartozik. Az ingatlan nem mezőgazdasági besorolású, az ingatlan-nyilvántartás szerint a növényzet értéknövelő tényezőként nem vehető figyelembe. Az ingatlan építési övezetének módosítása a Kstv. 2. § c) és e) pontja alapján történt. Az építési övezetei változából eredő értékcsökkenést az igazságügyi szakértő helytállóan értékelte. Az I. r. alperes mezőgazdasági szakértő, és az ingatlanon található felépítmények tekintetében ingatlanforgalmi szakértő bevezetését ellenezte. Az I. r. alperes perköltséget igényelt.

A II. r. alperes a felperesek keresetének elutasítását kérte. A II. r. alperes előadta, hogy a perbeli ingatlan környezetében 1994-1996. években történt telekalakítás, korábban a perbeli ingatlant is magába foglaló településrész kert, gyümölcsös rendeltetésű volt. A telek rendezés során beépítésre alkalmas ingatlanok alakultak ki. A II. r. alperes csatolta az 1994. december és 1997. február hónap között megkötött összesen 13 ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződést. Az adás-vételi szerződések szerint az ingatlanok átlagos forgalmi értéke 2147,- Ft/m² árnak felelt meg. Az ingatlanforgalmi adatok összehasonlításra nem alkalmasak figyelemmel arra, hogy nem állapítható meg az adás-vételi szerződések alapján, hogy a telekrendezés során mekkora kompenzációs árat fizettek, és az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése az adás-vételen kívül csere jogcímen történt továbbá a csere ingatlanok forgalmi értéke sem tisztázott. Az ingatlanforgalmi adatok a kisajátítás időpontjához képest sem alkalmasak a perbeli ingatlan 2015. évi forgalmi értékének megállapítása alapjául. A II. r. alperes előadta, hogy a felperesek ingatlanára vonatkozó tulajdonjogának megszerzése körében a cseretelek biztosítására megállapodás a felek között nem jött létre. A felülvizsgálni kért határozat a II. r. alperest pénzbeli kártalanítás megfizetésére kötelezte. A II. r. alperes csatolta a 2015. június 15. napján a pomázi 730/45 hrsz-ú ingatlan adás-vételéről szóló szerződést, valamint a Danel Kft. igazságügyi szakértő által készített szakértői véleményt. A 730/45 hrsz-ú számú ingatlan a perbeli ingatlannal azonos település részen Orlováztól fekszik. Az ingatlan valamennyi közművel rendelkezik, Lke-2 építési

övezetbe tartozik, a beépítése 30 % mértékben két lakással lehetséges. Az ingatlan burkolt út mellett található, nincs rajta bontásra szoruló építmény, épület. A szakértői vélemény az ingatlan forgalmi értékét 11.000.000,- Ft-ban határozta meg. A forgalmi érték megállapítása céljából Pomáz Orlovázi területen található Lke-2 építési övezetbe tartozó ingatlanok kínálati forgalmi értékét vette figyelembe, amelyet 10 % mértékben korrigált. Az ingatlan forgalmi a perbeli ingatlannal összehasonlításra nem alkalmas ingatlanforgalmi adat az eltérő jellemzők folytán. A II. r. alperes álláspontja szerint a kisajátított ingatlan forgalmi értékét a kisajátítási eljárásban készített szakértői vélemény tartalmazza helytállóan. A II. r. alperes csatolta a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése végett a Danel Kft. által készített szakértői véleményt. A szakértői vélemény a perbeli ingatlannal azonos fekvésű Pomáz Orlovázi, Vróczy út Susnyár dűlő, Messelia területén található ingatlanok forgalmi értékét vizsgálta. Az ingatlanok hétvégi ház üdülő övezetbe tartoznak, föld úton közelíthetők meg, enyhén lejtős teleken, villannyal és ásványvízzel ellátott használatra alkalmas alapterületű ingatlanok szolgálták az összehasonlítás alapjául. A kínálati adatokat -15 % érték korrekcióval vette figyelembe és a KÖU övezetbe sorolt perbeli ingatlan forgalmi értékét az övezet eltérő jellegére és a beépíthetőség eltérő mértékére tekintettel összesen -25 %-kal korrigálta. A módosított fajlagos forgalmi érték 4.100,- Ft/m² árnak felelt meg. A vételi ajánlatot a felperesek nem fogadták el. A II. r. alperes perköltséget igényelt.

A felperesek keresete részben alapos.

A Kstv. I. § (1) bekezdése szerint kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

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

A Kstv. 9. § (3) bekezdése szerint a kártalanítás összegének megállapítása során

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

A Kstv. 21. § (4) bekezdése értelmében a kártalanítási összeg a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével esedékes, ettől az időponttól kezdődően jár a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat is.

A felperesek a kisajátított ingatlan telek értékének megállapítása végett a Pp. 177. §-a alapján igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevezetését kérték a perbe.

A Valor-Plan Kft., Venéczai György igazságügyi szakértő szakértői véleményében rögzítette, hogy a kisajátított ingatlan az Orlovázi város részben a Vróczi városrészhez közel a Kőhegy felé vezető turista út melletti területen található a Peklár utca végében annak lezárásaként a Seregély utcában. A Seregély utca nehezen járható lejtős területen helyezkedik el, csak az utca elején található zúzott kő. A Peklár utca aszfaltozott, szilárd burkolatú, közművesített. A Peklár utca zsákutca jellegét a perbeli ingatlan kisajátításával lehet megszüntetni. A körbekerített szabályos alakú ingatlan néhány éve nincs a tulajdonosok birtokában, az ingatlan környezetében valamennyi közmű rendelkezésre áll amelyek közül a villany került bevezetésre. Az igazságügyi szakértő a közigazgatási ügy iratai alapján az Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján értékelte az ingatlanon található építmények forgalmi értékét. Az ingatlan telek értékének vizsgálata során értéknövelő tényezőként vette figyelembe a belterületi fekvést, hétvégi házast, kertest besorolást, kerítést, a víz bekötését, ásott kút létesítését a környezetének közművesítését, telek megfelelő méretét és az ingatlan dús vegetációját növényzetét, valamint a központtól 2 km-re történő elhelyezkedését. Értékesökként vette figyelembe, hogy az ingatlan meredek úton nehezen megközelíthető, az ingatlan korábban zártkert volt, keskeny szélességű, az ingatlan távol található a tömegközlekedéstől a KÖu övezetbe tartozik, beépítésre nem szánt övezetben helyezkedik el, ezért nem keresett ingatlan, az építmények házilagos építésűek.

A kisajátított ingatlan forgalmi értékének megállapítása végett az adóhatóság által közölt ingatlanforgalmi adatok alapján 10.310,- Ft/m² forgalmi értéket állapított meg. A kisajátított ingatlan forgalmi értékének meghatározása során -35 % mértékben korrigálta a forgalmi értéket a környező Lke-2 építési övezetbe tartozó, 30 % mértékű beépítéssel rendelkező ingatlanokkal szemben, figyelemmel a KÖu övezet 5 % mértékű beépítést biztosító lehetőségére. Az ingatlan keskeny alakja folytán -5 %, az átlagos ingatlan jellemzőktől történő eltérésre tekintettel további , összesen -50 % értékcorrekciót alkalmazott. A kisajátított telek ingatlan forgalmi értékét 5155,- Ft/m² áron 3.950.000,- Ft-ban határozta. Az ingatlanon található építmények forgalmi értéke 1.226.400,- Ft.

A felperesek Venéczai György igazságügyi szakértő szakértői véleményét nem fogadták el. A felperesek álláspontja szerint az adóhatóság által közölt ingatlanforgalmi adatok szerinti ingatlanok a perbeli ingatlantól távolabb helyezkednek el, és összehasonlításra az ingatlan közvetlen környezetében található, hasonló jellemzőkkel rendelkező telkek

forgalmi értékei alkalmasak. Az igazságügyi szakértő túlzott mértékben állapította meg az építési övezet és beépíthetőség tekintetében összesen: -50 %-ban az értékesökkentő korrekciót. A felperesek a II. r. alperes által megküldött adás-vételi szerződések tekintetében nem vitatták, hogy a kisajátítás időpontjáig eltelt több év, az ingatlanok jellemzői és forgalmi értéke alapján összehasonlításra az ingatlanok nem alkalmasak. A felperesek az igazságügyi szakértő nyilatkozatának beszerzését kérték az értékesökkentő tényezők alkalmazása és a fajlagos forgalmi érték megállapítása vonatkozásában.

Az I. r. alperes az igazságügyi szakértői véleményt nem fogadta el. Az I. r. alperes álláspontja szerint a kisajátítási eljárásban készített szakértői vélemény helytállóan állapította meg a kisajátításkori forgalmi értéket. Az I. r. alperes előadta, hogy az igazságügyi szakértői vélemény a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékelésének módszertanáról szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve a termőföld hitelbiztosítéki értékének meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet forgalmi érték megállapítására vonatkozó szempontjainak nem felel meg. Az igazságügyi szakértői vélemény a fenti jogszabályokra nem hivatkozott és jogszabálysértően vette figyelembe a hétvégi házas kertés besorolás fogalmat figyelemmel arra, hogy az ingatlan a KÖu közlekedés és közmű övezetben helyezkedik el. Az ingatlanon található építmények forgalmi értéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény nem vehető figyelembe mivel rögzítette, hogy az építményeket a közigazgatási ügy iratai alapján vizsgálta, mert a helyszíni szemlén az ingatlanba a bejutás nem volt lehetséges. Az igazságügyi szakértő az építményeket nem tekintette meg.

A II. r. alperes az igazságügyi szakértői véleményre tett észrevételében kifejtette, hogy az adóhatóság által közölt 1., 2., 3., 4., 6., 7. számú adat szerinti ingatlan nem az Lke-2 építési övezetbe tartozik, az 1., 6., 7. számú ingatlan gazdasági, ipari, építési övezetben található. Az Lke-6, 3, 9 építési övezetbe tartozó ingatlanok a perbeli ingatlantól távolabb helyezkednek el a város Alcevicza településrészén a víztorony közelében a Wass Albert utcában. A Wass Albert utca környéke 4 km távolságra helyezkedik el a Seregély utcától, az ingatlanok lakóépülettel történő beépítése folyamatban van, illetve az ingatlanok forgalmi értéke olyan mértékben eltér a perbeli ingatlantól amelyre tekintettel összehasonlítás alapjául nem szolgálhatnak. A Seregély utca környéke az 1990-es évek óta beépült az itt található ingatlanok a város középső részén helyezkednek el, hegyoldalban, nehezen megközelíthető aszfalt burkolattal nem rendelkező úton közelíthetők meg, és a közművesítés lehetősége sem teljes körű valamennyi ingatlan vonatkozásában. Az igazságügyi szakértői véleményében feltüntetett 3253, 3252 hrsz-ú ingatlanok a Barackos utcában található, a kisajátított ingatlanhoz képest hegyoldalban fekszenek, nehéz megközelítésük és közművek teljes hiánya miatt a perbeli ingatlannal nem hasonlíthatók össze. A 3260/28 hrsz-ú ingatlan található az Lke-2 építési övezetben azonban a perbeli ingatlantól távolabb helyezkedik el. A II. r. alperes csatolta Pomáz településre vonatkozó a perbeli ingatlan közvetlen környezetét ábrázoló

térképmásolatot amely szerint a kisajátított ingatlanhoz legközelebb a vételi ajánlat alapjául szolgáló szakértői véleményben feltüntetett Orlovátz, Vróczi út, Susnyár dűlő, Messelia területen található területek helyezkednek el. A II. r. alperes az igazságügyi szakértői vélemény kiegészítését nem kérte, az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok köre, valamint az alkalmazott értékcorrekciók tekintetében a felperesek kereseti kérelmének elbírálását a Pp. 206. § alapján indítványozta.

A felperesek a Pp. 206. § alapján a kisajátított ingatlan forgalmi értékének és az építési övezeti besorolás eltérő jellege és abból eredő eltérő beépítési lehetősége folytán a bizonyítékok mérlegelésével kérték a telekérték tekintetében a kártalanítás összegének megállapítását. A felperesek egyetértettek a II. r. alperes álláspontjával abban a körben, hogy az igazságügyi szakértő részére az adóhatóság által közölt adatok szerinti ingatlanok a perbeli ingatlantól távolabb a település más részén, más építési övezetben helyezkednek el, ezért összehasonlításra csak korrekciókkal alkalmasak. A felperesek nem vitatták, hogy az 1994-1997. között kötött adás-vételi szerződések a kisajátításkori 2015. évi forgalmi érték megállapítására nem alkalmasak. A felperesek az igazságügyi szakértői vélemény kiegészítését nem kérték.

A bíróság a Pp. 206. § alapján a II. r. alperes által csatolt adás-vételi szerződések az igazságügyi szakértői véleményre a felek által tett észrevételek alapján a kisajátított ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint állapította meg.

A bíróság mellőzte a 2015. évi kisajátításkori forgalmi érték megállapítása során a perbeli ingatlan környezetében a telekalakítás során 1994-1997. között kötött adás-vételi szerződésekben megjelölt forgalmi értékeket, figyelemmel arra, hogy azok az eltelt hosszú idő folytán a perbeli ingatlan forgalmi értékének megállapítására nem alkalmasak. A bíróság Venézi György igazságügyi szakértő szakértői véleményében rögzített, az adóhatóság által közölt ingatlanforgalmi adatok közül a 3253, 3252 és a 3260/28 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét vette figyelembe tekintettel arra, hogy a fenti ingatlanok a perbeli ingatlan közvetlen környezetében kialakult Lke-2, 3 építési övezetben találhatók. A perbeli ingatlan KÖu övezetbe tartozik amely értékesökkentő tényezőként nem vehető figyelembe, mivel a kisajátított ingatlan forgalmi értékének meghatározása során a Legfelsőbb Bíróság 16/2010. (XI.10.) KK. számú véleménye szerint nem értékelhető a kisajátított ingatlan terhére az a tény, körülmény amely miatt az ingatlan kisajátítására sor került. A kisajátított ingatlan környezetében hétvégi házas üdülő besorolású ingatlanok találhatók, amelyek a telekalakítások folytán lakó építési övezetbe tartoznak. A forgalmi érték megállapítása során a közigazgatási perben beszerzett szakértői vélemény szerint gazdasági, ipari (Gip-6) építési övezetbe tartozó ingatlanok sem alkalmasak összehasonlításra.

A bíróság a II. r. alperes által csatolt térképkivonat alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlanhoz legközelebb a Danel Kft. által készített szakértői véleményben

felsorolt Orlovácz, Vróczy út, Susnyár dűlő területén található ingatlanok fekszenek. A kisajátítási eljárásban készített szakértői vélemény szerinti Hegyalja utca, Mártírok utca, Tánesics Mihály utca a perbeli ingatlantól távolabb helyezkedik el. Az igazságügyi szakértő részére az adóhatóság által megküldött adatok közül a kisajátított ingatlanhoz legközelebb a Barackos utcában található ingatlanok fekszenek és a perbeli ingatlannal közös jellemzővel rendelkeznek abban a tekintetben, hogy a város középső részén hegyoldalon lejtős terepen található és nem teljesen közművesítettek.

A bíróság az igazságügyi szakértői véleményében felsorolt 8. 9. 10. számú ingatlan forgalmi értéke alapján a fajlagos forgalmi értéket 11.086,-Ft/m² áron állapította meg, amely jelentős mértékben nem tér el a II. r. alperes által csatolt a perbeli ingatlan közvetlen közelében található 730/45 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékétől. A 730/45 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározására nem alkalmas, figyelemmel az építési övezetből eredő eltérő jellemzőkre. A bíróság utal arra, hogy a vételi ajánlathoz készített szakértői vélemény az építési övezetből eltérő jellemzőket -35 %-ban, Huszár Albert igazságügyi szakértő a kisajátítási eljárás során -35 %-ban, Venécz György igazságügyi szakértő -50 %-ban határozta meg. A Danel Kft. kínálati adatok alapján állapította meg a forgalmi értékeket a vételi ajánlat tételéhez, amelyre tekintettel -15 %-mértékű, a 730/45 hrsz-ú ingatlan értékelése során a kínálati adatok miatt -10 %-korrekciót alkalmazott. A bíróság a kisajátítási eljárásban készített szakértői véleménnyel egyezően az építési övezetből és a beépítési lehetőségekből eredő eltérés mértékét -35 %-ban állapította meg.

A kisajátított telek ingatlan fajlagos forgalmi értéke a fentiek szerint az összehasonlításra figyelembe vett ingatlanok forgalmi értéke alapján 11.086,- Ft/m². A perbeli telek ingatlan forgalmi értéke az eltérő jellemzőkre tekintettel alkalmazott -35 %-értékkorrekcióval 7206,- Ft/m² árnak felel meg. A kisajátított 766 m² területű ingatlan forgalmi értéke az építmények és a növényzet nélkül 5.519.796,-Ft.

Az I. r. alperes Huszár Albert igazságügyi szakértő szakértői véleménye alapján a telekértéket 3.246.308,-Ft-ban határozta meg amelyből eredően a többlet kártalanítás összege 2.273.488,-Ft. A bíróság az I. r. és a II. r. felperes részére járó kártalanítás összegét a felperesek $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada alapján határozta meg 1.136.744,- Ft-ban. A III. r. felperes javára az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba haszonélvezeti jogot. A III. r. felperes haszonélvezeti jogának ellenértéke az Itv. 72. § figyelembe vételével 227.348,- Ft. (1.136.744:20 x 4). Az I. r. és a II. r. felperes részére járó többletkártalanítás összege a haszonélvezeti jog ellenértékének levonásával személyenként 1.023.070,- Ft.

A bíróság a fentiek alapján a Pp. 339. § (2) bekezdés q) pontja alapján alkalmazandó Kstv. 32. § (1) bekezdés d) pontja alapján a felülvizsgálni kért határozatokat megváltoztatta és a II. r. alperest többlet kártalanítás megfizetésére kötelezte.

A bíróság az I. r. alperes nyilatkozatával kapcsolatban megjegyzi, hogy a felperesek a kártalanítás összegének felemelését az építmények vonatkozásában nem kérték, és igazságügyi mezőgazdasági szakértő bevezetését sem indítványozták, mivel az ingatlanon található növényzet értékét is elfogadták.

A bíróság rámutat arra, hogy a kisajátított ingatlan forgalmi értékének megállapítására a Kstv. 9. § alkalmazandó. A Kstv. nem tartalmaz rendelkezést arra, hogy a forgalmi érték megállapítása során a mezőgazdasági rendeltetésű vagy a nem mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok hitelbiztosítéki értékének megállapítására irányuló jogszabályok rendelkezéseit kell figyelembe venni. A kisajátítási eljárásban és a közigazgatási perben készített szakértői vélemények az adóhatóságtól beszerzett összehasonlító adatokon alapulnak. Venécz György igazságügyi szakértő szakértői véleménye, az adóhatóság által közölt adatokat a 14. oldalon táblázatban foglalva tartalmazza.

A bíróság mellőzte az igazságügyi szakértői vélemény kiegészítésének elrendelését, figyelemmel arra, hogy a felperesek a kisajátított ingatlan forgalmi értékének megállapítását a szakértői vélemények Pp. 206. §-a alapján történő értékelésével kérték, és a bizonyítási indítványokat nem tartották fenn.

A bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott a kereseti illetékből és ügyvédi munkadíjból álló perköltség viseléséről, figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM. számú rendelet 3. § (3) bekezdésében foglaltakra. Az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja szerint tárgyi illeték feljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti illetéket az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja szerint az állam viseli.

Az ítélet ellen a Pp. 340. § (1) bekezdése alapján fellebbezésnek nincs helye.

Budapest, 2017. január 26. napján

*dr. Dávid Irén sk.
bíró*

A kiadmány hitelül:

Sziráki Katalin

írnok

**Budapest Környéki Közigazgatási
és Munkaügyi Bíróság**
8. K. 27015/2016/24.

J e g y z ő k ö n y v
nyilvánosan tartott tárgyalásról

Felperes: Cramer Éva Róza + társai
Alperes: Pest Megyei Kormányhivatal + társa
A per tárgya: közigazgatási határozat felülvizsgálata
A tárgyalás helye: földszint 010 tárgyalóterem
ideje: 2017. év január hó 26. napjának 10.30 órája

Jelen vannak:

dr. Dávid Irén
bíró

Felperesek: személyesen
Felperesekért: dr. Szél Gábor Ü-108689
I. r. alperesért: senki
II. r. alperesért: dr. Dombóvári Ottó ügyvéd Ü-120122

hangfelvétel

A bíróság a tárgyalást 10.40 perckor megkezdte, megállapítja, hogy a megidézettek közül az I. r. alperes képviselője szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a tárgyalás anyagát hangfelvétel útján rögzíti, amelyről készült jegyzőkönyvet a bírósági ügyfélcentrumban 8 nap elteltével lehet megtekinteni, vagy arról másolatot kérni.

A bíróság ismerteti a 22. és 23. számon érkezett iratokat, amelynek másolatát átadja a felperesek és a II. r. alperes képviselőjének.

Felperesek képviselője:

A keresetet az írásbelivel egyezően fenntartom a kisajátított ingatlan telekértéke vonatkozásában megállapított kártalanítás összegének felemelését kérem. A II. r. alperes az igazságügyi szakértői véleményre 19. számon benyújtott előkészítő iratában részletesen rögzítette, hogy a Vénézi György igazságügyi szakértő részére megküldött összehasonlító adatok közül mely ingatlanok helyezkednek el a perbeli ingatlanhoz legközelebb. A szakértői vélemény alapján összehasonlításra a táblázat utolsó három adata a Barackos és a Garat utcában található ingatlanok a legalkalmasabbak, amelyek építési övezeti besorolása az Lke-2 építési övezetnek meg figyelemmel arra, hogy a kisajátítási eljárásban készített szakértői vélemény, valamint a II. r. alperes által megbízott szakértő által készített szakértői vélemény között legnagyobb különbség a beépíthetőség tekintetében alkalmazott korrekció vonatkozásában van és mindhárom szakértői vélemény alapján tisztázható, hogy a felperesek ingatlanához mely ingatlanok találhatóak fekvését és elhelyezkedését tekintve legközelebb, ezért a bizonyítékok bírói értékelésével kérem megállapítani a Pp. 206. §

alapján az összehasonlításra legalkalmasabb ingatlanok körét és a korrekció alkalmazását. Hivatkozom arra, hogy a Kstv. módosítása értelmében a forgalmi érték meghatározása során a Kstv. 9. § alkalmazása során a kisajátított ingatlan tulajdonosai terhére a kártalanítás összegének megállapítása során nem lehet értékelni az építési övezeti besorolás kiegészítés következtében történt módosítását. A fentiekből eredően az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körében azokat kell figyelembe venni, amelyek a környezetben található Lke-2. építési övezetbe tartoznak.

Nem vitatom, hogy a II. r. alperes által csatolt megállapodásokban rögzített forgalmi értékek nem vehetők figyelembe a közigazgatási perben tekintettel az ingatlanok forgalmi értékére és az eltelt mintegy húsz év időre. Kérem, hogy a bíróság a kártalanítás összegének körében a rendelkezésre álló szakértői véleményeket a Pp. 206. § alapján értékelje.

II. r. alperes képviselője:

A felperesek keresetének elutasítását kérem, a közigazgatási ügy irataihoz csatolt térkép másolat alapján kétséget kizáróan látható, hogy a perbeli ingatlanhoz legközelebb található azok az ingatlanok, amelyek a II. r. alperes által a Danel Kft. igazságügyi szakértő által készített szakértői véleményben felsorolásra kerültek, további Venézi György igazságügyi szakértő részére megküldött adatok közül a Barackos és a Garat utcában található ingatlanok. A szakértői vélemények között lényeges különbség a beépíthetőség tekintetében alkalmazott korrekciók tekintetében van.

Hivatkozom arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság 16/2010. (XI.10.) KK számú véleménye is rögzítette az időközben történt jogszabály módosítástól függetlenül, hogy nem értékelhető a felperesek terhére az építési övezeti besoroláshoz eredő változás. Kisajátításra az ingatlanok közlekedési övezetbe tartozása folytán került sor. Figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló szakértői vélemény az összehasonlításra alkalmas adatok körében a perbeli ingatlan elhelyezkedését tekintve több olyan ingatlant tartalmaz, amelyek nem vehetők figyelembe vagy a távolság vagy az építési övezeti besorolásra tekintettel a II. r. alperes is a szakértői vélemények alapján a Pp. 206. § alkalmazásával kéri megállapítani az összehasonlításra alkalmas adatok körét, illetve a kisajátításkori forgalmi értéket. További bizonyítási indítványt nem kívánok előterjeszteni.

Felperesek képviselője:

További bizonyítási indítványt nem kívánok előterjeszteni.

A felek képviselői előadják, hogy perköltség megállapítását kérik azzal, hogy a felperesek képviselőinek ügyvédi tevékenysége Áfa mentes körbe tartozik.

A bíróság a bizonyítási eljárást befejezettek nyilvánítja, a tárgyalást figyelmeztetést követően berekeszti, ezt követően zárt tanácskozásban meghozta nyilvánosan kihirdette a külön íven megszüvegezett ítéletet.

*Budapest Környéki Közigazgatási
és Munkaiügyi Bíróság
8. K. 27015/2016/24.*

3

A tárgyalás befejezve, jegyzőkönyv lezárva 11.30 perckor.

K.m.f.

*dr. Dávid Irén sk.
bíró*

*A kiadmány hiteléül:
Sziráki Katalin
írnök*

